

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 in Frankfurt muss bezahlbar sein –kein Haushalt sollte mehr als 30 Prozent des Einkommens für die Miete aufbringen müssen.

Die begrenzten Einflussmöglichkeiten der Kommune auf die Kosten für das Wohnen müssen bestmöglich genutzt werden. Dazu gehört u.a. die Bereitstellung von Bauland, die konsequente Anwendung des Frankfurter Baulandbeschlusses, Mietenstopp bei öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, Bekämpfung der Bodenspekulation durch die Einführung einer Grundsteuer C, Stärkung der Stabsstelle Mieterschutz und der GIMA, Vergabe aller städtischen Flächen in Erbpacht nach einem Konzeptverfahren und ein abgesenkter Erbbauzins für gemeinwohlorientierte Wohnbauprojekte, die Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft zum Ankauf von Flächen, Frankfurt-Standard für bezahlbaren Wohnungsbau zur Senkung von Baukosten, mehr geförderte Wohnungen durch ein angepasstes Förderprogramm, Förderprogramm für Studierenden- und Azubi-Wohnen, Aufbau eines AZUBI-Werks.

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

Siehe unter 1.

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 erbbaurechtsbedingte Anteil der Kaltmiete für gemeinwohlorientierte Wohnraumbewirtschaftung dauerhaft bezahlbar bleibt?

Sollte die bereits vom Magistrat beschlossene Reform der Erbbaurechtsvergabe für städtische Grundstücke von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden, so könnte der Erbbauzins für gemeinwohlorientierte Projekte auf 1 % sinken, das ist eine große Entlastung. Alle bisherigen Überlegungen den Erbbauzinssatz vom Bodenwert zu entkoppeln haben sich rechtlich als nicht umsetzbar erwiesen. Gleichwohl werden wir uns dafür einsetzen, dass die Stadt Frankfurt bei der Vergabe ihrer Grundstücke nicht die maximal

möglichen Bodenwert zu Grunde legt. Alle weiteren Entlastungen müssen über die bestehenden Förderprogramm erfolgen.

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

Unser Ziel muss es sein, den Anstieg der Bodenpreise insgesamt zu begrenzen, dass hilft allen Wohnbauprojekten. Dazu tragen alle Maßnahmen zu Eindämmung der Bodenspekulation bei (s.o.). Zudem sollte es möglich werden für gemeinwohlorientierte Projekte einen Abschlag auf den Bodenwert anzusetzen. Die kann aber allenfalls bei städtischen Flächen greifen und ist rechtlich umstritten.

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?

Die Verfahren der kommunalen Bauleitplanung werden ständig angepasst. Allerdings sind den Vorgaben der Bauleitplanung rechtliche Grenzen gesetzt. Ein wichtiger Eckpfeiler ist auch hier der bereits erwähnte Baulandbeschluss, der bei allen Verfahren entsprechender Größe zur Anwendung kommt und wo möglich durch städtebauliche Verträge abgesichert wird.

Einen umfassenden Einfluss auf das städtebauliche Konzept ist nur auf städtischen Grundstücken zu gewährleisten. Aber auch durch die Bauleitplanung könnten weitere Bedingungen festgeschrieben werden. Denkbar wäre neben einer Erhöhung des Anteils an geförderten Wohnungen, die Absenkung der nachzuweisenden Stellplatzzahlen oder der verpflichtende Einbau von PV-Anlagen. Problem bleiben aber die Vorhaben, bei denen bereits Planungsrecht besteht und keine Befreiungen benötigt werden oder Verfahren die z.B. nach § 34 BauGB genehmigt werden müssen.

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?

Die weitere Entwicklung ist entscheidend davon abhängig, wann die Universität die Flächen endgültig frei macht. Dies ist durch die Stadtpolitik nicht beeinflussbar. Die Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung der Planungen ist durch den gefundenen Kompromiss zwischen Bund und Land im Hinblick auf die HfMdK aber gelegt. Aktuell wird versucht längere Leerstand durch Zwischennutzungen zu überbrücken.

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

Das damals viel zu früh durchgeführte Auswahlverfahren muss im Nachhinein als großer Fehler der Politik anerkannt werden. Es ist leider davon auszugehen, dass ein Teil der Gruppen, die damals den Zuschlag erhielten nicht mehr aktiv sind. Diejenigen, die weiterhin an ihren damaligen Zuschlag festhalten möchten, müssen aus unserer Sicht bevorzugt bei der Vergabe von Flächen/ Gebäuden berücksichtigt werden.

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

Der aktuelle Diskussionsprozess ist abzuwarten. Wir sind offen für den Erhalt, sofern er wirtschaftlich darstellbar ist. Allerdings kann auch ein Teilabriss oder ggf. auch ein Komplettabriss nicht ausgeschlossen werden. Oberste Maxime bleibt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auf dem Grundstück des Juridicums.

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?

Die ist in erster Linie eine Fachfrage und keine politische Frage. Wichtig ist eine gute Mischung verschiedener Wohnformen und Preisklassen. Zudem ist es gerade in größeren neuen Wohnquartieren wichtig, dass die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV gegeben ist und die soziale Infrastruktur zum Einzug der Bewohner:innen zur Verfügung steht. Zudem sollte der leichte und günstige Zugang zu Räumlichkeiten für Vereine und Initiativen gewährleistet sein.

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?

Selbstverständlich, eine solche Satzung befindet sich bereits in Arbeit und wird den nun geschaffenen gesetzlichen Rahmen bestmöglich ausnutzen.

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

Die Abschaffung des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung bedauern wir und werden uns dafür einsetzen, dass dieser in Hessen wieder eingeführt wird. Dieser Wegfall war aber die Bedingung der CDU auf Landesebene für die Wiedereinführung des „Leerstandsgesetzes“. Angesichts der vielen Leerstände und der viele Jahre fehlenden gesetzlichen Grundlage zur Bekämpfung spekulativer Leerstände schätzen wir den Nutzen des Leerstandsgesetzes aktuell höher ein als den des Genehmigungsvorbehalts.

Bestandsentwicklung: Kooperationen

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

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

Solche Kooperationen sind absolut sinnvoll, aber auch für private Bau-träger sinnvoll, die im Rahmen des Baulandbeschlusses einen Anteil an genossenschaftlichem bzw. gemeinschaftlichem Wohnen nachweisen müssen.

Wir gehen davon aus, dass gerade Wohnungsbaugesellschaften in städtischer Hand bzw. mit städtischer Beteiligung solche Kooperationen bei jedem Projekt ernsthaft prüfen.

Natürlich können solche Kooperationsprojekte alle in Frage kommenden Förderprogramme nutzen. Ein spezielles Förderprogramm für solche Kooperationsmodelle ist aber aktuell nicht geplant.

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

Über den Zugang zu geeigneten Gebäuden oder Grundstücken, die sich im Privatbesitz, im Besitz von Genossenschaften oder im Besitz städtischer Beteiligungsgesellschaften befinden, müssen die Eigentümer unter Berücksichtigung ihres Gesellschaftszwecks eigenständig entscheiden. So ist es oberstes Ziel der ABG bezahlbare Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Im Rahmen dieser Aufgabe ist eine einseitige Bevorzugung selbstorganisierter Wohngruppen über die Vorgaben des Baulandbeschlusses hinaus, nicht wahrscheinlich.

Alle städtischen Grundstücke werden allerdings im Rahmen einer Konzeptvergabe in Erbpacht vergeben. Die dazu angewendeten Verfahren werden aktuell neu geregelt. Im Rahmen dieser Vergabeverfahren ist der zu erzielende Erbbauzinssatz kein maßgebliches Kriterium mehr. Wir sehen daher gute Chancen, dass bei diesen Vergabeverfahren Wohngruppen und Genossenschaften gute Chancen auf einen Zuschlag haben.

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.

In der Tat wurde der Baulandbeschluss bisher noch nicht oft angewendet. Das liegt zu einem daran, dass er nur für Projekte gilt, die bei Inkrafttreten im Jahr 2020 noch nicht in Planung waren. Diese „Altfälle“ sollte langsam auslaufen, so dass der Baulandbeschluss sicher häufiger zur Anwendung kommen wird. Zudem gilt der Baulandbeschluss nur ab

einem gewissen Umfang (30 Wohneinheiten / 3000 qm BGF). Die SPD hat eine Nachschärfung bereits im Koalitionsvertrag 2021-2026 verankert. Der dort festgelegte Prozentsatz von 50% gefördertem Wohnraum (35 % - erster Förderweg/ 15 % zweiter Förderweg) hat sich aus verschiedenen Gründen leider nicht realisieren lassen. An diesem Ziel hält die SPD aber weiterhin fest.

Auch wenn wes bei den alten Quoten bleibt: Ausnahmen vom Baulandbeschluss nach unten soll und darf es nach unserer Auffassung nicht geben.

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 für die Vergabe städtischer Flächen zum Standard werden. Eine entsprechende Vorlage könnte noch vor der Kommunalwahl im Magistrat beschlossen werden. Wie unter 13. dargelegt ist der zu erzielende Erbbauzinssatz kein maßgebliches Kriterium für die Vergabe mehr.

Auf die Vergabe privater Flächen und Immobilie hat die Stadt Frankfurt keinen Einfluss.

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?

Gemeinschaftliche Wohnformen können unbestritten eine Lösung des Problems sein. Jeder Mensch muss selbst entscheiden, ob diese Wohnform für ihn in Frage kommt. Es ist ein Anliegen der SPD solchen Projekten eine Unterstützung zukommen zu lassen. Die Stadtverordnetenversammlung hat - selbstverständlich mit Unterstützung der SPD – am 11.12.2025 eine neue „Förderrichtlinie Strukturförderung gemeinschaftliches Wohnen“ beschlossen.

Wie oben erwähnt haben gemeinschaftliche Wohnprojekte zudem gute Chancen im Rahmen der städtischen Konzeptvergaben den Zuschlag zu erhalten – sofern die Schaffung dauerhaft preiswerten Wohnraums ein wichtiges Anliegen des Projekts ist.

Es wird aber auch Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens geben, bei denen die Schaffung preisgünstiger Wohnungen keine oder keine wesentliche Rolle spielt. Auch diese Projekte sind erwünscht, bedürfen aber keiner speziellen öffentlichen Unterstützung

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?

Es ist völlig unklar welche Rolle selbstorganisierte Wohnformen im Alter spielen werden. Wir gehen von einer steigenden Bedeutung aus, müssen aber ebenso davon ausgehen, dass selbstorganisierte Wohnformen nur einen kleinen Teil des Problems abfangen können.

Gleichwohl ist es wünschenswert, wenn Wohnprojekte auch diesen Aspekt aufgreifen. Im Rahmen der Konzeptvergaben sollte der Kriterienkatalog solche Aspekte angemessen berücksichtigen. Natürlich können solche Wohnprojekte auch andere Fördermöglichkeiten (z.B. für den barrierefreien Umbau) nutzen. Es wäre wünschenswert, wenn der Bund bei der anstehenden Reform der Pflegeversicherung auch Formen der gegenseitigen Unterstützung im Alter angemessen berücksichtigt. Das liegt aber nicht in kommunaler Verantwortung.

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

Im Wahlprogramm der SPD ist explizit festgelegt, dass wir, für bezahlbare barrierefreie Seniorenwohnungen sorgen wollen und gemeinsame Wohnprojekte für Jung und Alt fördern wollen.

Auch ein Förderprogramm für seniorengerechtes Wohnen muss sich allerdings an der Bedürftigkeit der Personen orientieren. Schon jetzt gibt es geförderte Seniorenwohnungen für Menschen über 60 mit einem gültigen Registrierschein für eine Sozialwohnung. Solche Wohnungen könnten auch in einem Wohnprojekt angeboten werden. Dabei muss selbstverständlich gewährleistet sein, dass nur berechnete Personen Zugang zu diesen speziell geförderten Wohnungen haben. Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten müsste dann aber die letztliche Auswahl der Personen durch die Wohngruppe erfolgen.

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?

Oberstes Ziel der SPD ist die Reduzierung der extrem hohen Baukosten. Nach dem Vorbild Hamburgs wollen wir daher einen Frankfurt-Standard entwickeln, der die Baukosten senkt. Schon aufgrund gesetzlicher Vorgaben kann und wird dies nicht zu Lasten des Klimaschutzes gehen. Allerdings ist sowohl im Neubau als auch bei Sanierungen nicht alles sinnvoll was technisch möglich ist. Wichtig ist eine intelligente und ressourcenschonende

Energieversorgung. Die neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse müssen sich auch in den einschlägigen Förderprogrammen - z.B. dem städtischen Modernisierungsförderprogramm widerspiegeln.

Sofern es sich nicht um städtische Bauprojekte handelt, steht es den Bauherrn natürlich frei wie sie einen Neubau oder eine Sanierung gestalten und ob sie die städtischen Förderprogramme nutzen.

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?

Siehe dazu auch unter 20.

Gerade das neue Modernisierungsförderprogramm sichert den Schutz der Mieter:innen und Mieter. Wir erwarten, dass zumindest ABG, KEG und NH dieses Programm auch nutzen oder zumindest die Regelungen zum Schutz der Mieter:innen anwenden. Im privaten Bereich können wir dies nicht durchsetzen und müssen auf die Attraktivität des Förderprogramms bauen. Anderenfalls gelten nur die gesetzlich festgelegten Regelungen.

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?

Ja, die Stellplatzsatzung muss die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV besser berücksichtigen und die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf ein Mindestmaß reduzieren – schon aus Kostengründen.

Entscheidend ist eine gute ÖPNV-Anbindung für die Wohnquartiere in Kombination mit Sharing-Angeboten. So kann die Zahl der Haushalte mit eigenem PKW oder zumindest eigenem Zweitwagen eingeschränkt werden. In neu geplanten Wohnquartieren werden Mobilitätshubs im besten Fall gleich mitgedacht und geplant.

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 Erfolgsfaktoren für solche Quartiere sind bereits in den vorhergehenden Fragen genannt worden: Gute ÖPNV-Anbindung, Sharing-Angebot, weitgehender Verzicht auf Tiefgaragen und Konzentration auf Quartiersgaragen an den Mobilitätshubs, energieeffiziente aber kostenoptimierte Bauausführung, wohnortnahe soziale Infrastruktur und eben auch gemeinschaftliche Wohnprojekte in den Quartieren. Gleichwohl lässt sich ein ressourcenschonendes Verhalten allenfalls begünstigen und nicht erzwingen. Daher müssen die Grundlagen für ein solches Verhalten grundsätzlich schon sehr früh in KITA und Schule gelegt werden.