

# Stellungnahme zur im April vorgelegten Kommunalen Wärmeplanung der Stadt Frankfurt/Main vom Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V., 13.05.2026

## Inhalt

Mieter:innen von nun an partizipativ beteiligen.....	1
Welches Zielszenario gilt – Zielszenario 1, 2 oder 3? .....	2
Ohne Gasausstieg droht Kostenfalle für Mieter:innen und fossiles „Weiterso“ .....	3
Zu den einzelnen technischen Bausteinen des Infrastruktur-Ausbaus.....	3
Steigerung der Sanierungsraten – Kosten nicht auf Mieter:innen abwälzen .....	4
Fernwärmeausbau- keine einseitige Finanzierung durch Mieter:innen .....	5
Kostenneutralitätsgebot ist Mieterschutz, kein rechtliches Hemmnis! .....	6
Sozialverträgliche Wärmewende ganzheitlich, nicht nur als Fachgruppe .....	7
Pilotprojekte wie „Sanierungssprints“ oder „Energiewendevierviertel“ quartiersbezogen und unter Einbeziehung betroffener Mieter:innen .....	8
Eine soziale Wärmewende braucht.....	8

## Mieter:innen von nun an partizipativ beteiligen

Der Verein Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V. nimmt im Folgenden Stellung zur Kommunalen Wärmeplanung (KWP) der Stadt Frankfurt am Main.

Wir begrüßen die Gelegenheit, zur im April veröffentlichten KWP Stellung zu nehmen, üben jedoch zugleich Kritik am Beteiligungsprozess, den wir als unzureichend empfinden. Zum ersten Mal wurde in Frankfurt eine offizielle Wärmewendestrategie entwickelt. Ausgerechnet Mieter:innen – die mit fast 80% die Mehrheit der Stadtbevölkerung ausmachen – blieben im Prozess der Wärmeplanung außen vor. Dabei ächzen Mieter:innen besonders in Frankfurt seit Jahren unter steigenden Heizkosten und sind dringend darauf angewiesen, unabhängig von den Preisschocks für fossile Brennstoffe zu werden, damit Heizen für sie leistbar bleibt. Die Leistbarkeit des Wohnens kann längst nicht mehr ohne

eine Senkung der „zweiten Miete“, sprich der Heiz- und Nebenkosten gedacht werden. Da Mieter:innen aber weder Einfluss auf Umrüstungen der Heizversorgung oder auf den Zeitpunkt bzw. Umfang möglicher energetischer Sanierungen in ihren Häusern haben, sind klare und verbindliche Regeln für die zukünftig klimaneutrale Wärmegewinnung in ihrer Stadt für sie die Basis einer leistbaren und nachhaltigen Wohnraumversorgung. Angesichts der Tatsache, dass die Transformation hin zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung in Frankfurt massive bauliche Umrüstungen insbesondere in Wohngebäuden und Baustellen auf kompletter Quartiersebene erfordert, sind hier tiefgreifende lebensweltliche Eingriffe für Mieter:innen vorhersehbar. Dies und die Tatsache, dass Mieter:innen finanziell für Heiz- und Sanierungskosten in der Pflicht stehen, erfordert es Mieter:innen endlich partizipativ in den Prozess der Wärmeumstellung einzubinden. Die Möglichkeit lediglich schriftliche Stellungnahmen zur bereits finalisierten KWP abzugeben<sup>1</sup>, ist völlig unzureichend und kann auch nicht über die punktuelle Anhörung von Mietervereinen im Rahmen von „Stakeholder-Treffen“ gewährleistet werden.<sup>2</sup>

## Welches Zielszenario gilt – Zielszenario 1, 2 oder 3?

Was Mieter:innen und alle Teile der Stadtgesellschaft gleichermaßen benötigen, ist ein Wärmeplan, der eine klare Richtung für die Entwicklung der Wärmegewinnung in Frankfurt vorgibt, um das Ziel einer klimaneutralen Wärmegewinnung zukünftig zu erreichen. Jedoch stehen mit der nun vorgelegten KWP weiterhin drei verschiedene Zielszenarien im Raum. Unklar bleibt, ob mit einem zeitnah angestrebten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die im April 2026 im Entwurf vorgelegte KWP Zielszenario 1 und 3 automatisch verworfen werden und daraufhin nur noch an der Umsetzung des in der KWP als „maßgeblich“ beschriebenen Zielszenarios 2 gearbeitet wird.

Wir kritisieren, dass das angestrebte Zieljahr 2045 im „maßgeblichen“ Zielszenario 2 (und 3) nicht mit dem Klimaneutralitätsziel 2035 der Stadt Frankfurt übereinstimmt.

---

<sup>1</sup> Stellungnahmen zur KWP gehen nicht in die eigentliche Planung, sondern lediglich in einen gesonderten vom Klimareferat der Stadt Frankfurt zu erarbeitenden Beteiligungsbericht ein.

<sup>2</sup> MhM wurde einmalig im Frühjahr 2025 zu einer Stakeholder-Runde eingeladen. Eine Mitarbeit an der vorgelegten schriftlichen KWP fand nicht statt.

## Ohne Gasausstieg droht Kostenfalle für Mieter:innen und fossiles „Weiterso“

Alle Szenarien setzen auf die Dekarbonisierung und den Ausbau der Fernwärme, die Umstellung auf dezentrale erneuerbare Energien (insbesondere Wärmepumpen) und den dafür benötigten Ausbau des Stromnetzes sowie eine deutliche Erhöhung der Sanierungsrate im Gebäudebestand gegenüber dem aktuellen Stand.

Aber die KWP setzt leider weiter auf Verbrennungsprozesse bei der Wärmeversorgung der Zukunft, obwohl Klimaneutralität (nicht nur) in der Wärmeversorgung in Frankfurt bereits 2035 erreicht werden soll. Besorgniserregend ist in diesem Zusammenhang, dass in zwei Zielszenarien, das „maßgebliche“ Zielszenario 2 eingeschlossen, explizit auf die Forderung nach einem Gasnetzstilllegungsplan verzichtet wird. (S. 114) Dies liefert gerade keinen verlässlichen Beitrag zum Klimaschutz und bietet weder Preis- noch Planungssicherheit. Stattdessen droht auf diese Weise ein „fossiles Weiter-so“, bei dem steigende Kosten über steigende Brennstoffkosten und steigende CO<sub>2</sub>-Abgaben am Ende bei den Mieter:innen landen, von denen die Mehrheit in Frankfurt bereits jetzt unter überbordender Mietkostenbelastung leidet.

Es braucht ein klares Bekenntnis der KWP und der Stadtverordnetenversammlung Frankfurts zum Gasausstieg inkl. der Festlegung konkreter Jahreszahlen für die Stilllegung des städtischen Gasnetzes. Ohne einen verbindlichen Gasnetzstilllegungsplan droht die Rede von zukünftiger Klimaneutralität in der Heizversorgung Makulatur zu werden.

## Zu den einzelnen technischen Bausteinen des Infrastruktur-Ausbaus

Durch den notwendigen starken Heizungsumbau wird die Stromnachfrage in den Quartieren stark steigen. Wir unterstützen die geplante Prüfung und den etwaigen **Ausbau des lokalen Stromnetzes**.

Aus dem Wärmeplan wird nicht ersichtlich, wie die zentralen Potenziale zur Dekarbonisierung der Fernwärme entwickelt werden sollen. Ohne die **Sicherung von Flächen**, zum Beispiel für Solarthermie-Anlagen, Großwärmepumpen oder Speicher, wird die Wärmewende nicht gelingen.

Ein 2028 geplanter Wärmespeicher im nach wie vor fossil betriebenen Heizkraftwerk West reicht dafür nicht aus. Die Möglichkeit saisonaler Speicher sollte anders als im vorliegenden Entwurf der KWP nicht vollständig verworfen werden.

Wir fordern die Kommune auf, stattdessen auf Wärmequellen wie (Groß-)Wärmepumpen, Geothermie, Solarthermie und unvermeidbare Abwärmepotenziale zu setzen, ergänzt durch Speicherlösungen.

Positiv anzumerken ist, dass weder Wasserstoff-noch Biomethangebiete ausgewiesen wurden, da die beiden Gase zu kostbar und damit zu teuer für Privathaushalte zum Heizen sind.

Es ist unklar, wie und ob **Neubauvorhaben und Quartiere** im Wärmeplan integriert sind. Sollte die Kommune Neubauprojekte oder Weiterentwicklungen von Quartieren vornehmen, sind diese – beziehungsweise ihre Wärmeversorgung – in der Wärmeplanung zu ergänzen.

Die Kommune lässt die in ihrem Einfluss befindlichen Gebäude der **öffentlichen Wohnungsgesellschaften** (fast) komplett außen vor. Dabei wäre es ihre Aufgabe der ABG Frankfurt Holding sowie der Nassauischen Heimstätte, als Vorbild voranzugehen. ABG und NH sollten zeigen, dass sozialverträgliche Sanierungsoffensiven unter Einbeziehung der betroffenen Mieter:innen funktionieren. Die KWP muss sich dafür aussprechen, dass diese Sanierungen „**warmmietenneutral**“ ablaufen, damit Mietende nicht überproportional mit steigenden Wohnkosten konfrontiert werden.

## Steigerung der Sanierungsraten – Kosten nicht auf Mieter:innen abwälzen

Das Erreichen des Ziels die Heizversorgung der Stadt Frankfurt zukünftig gesamthaft durch klimaneutrale Technologien zu gewährleisten, basiert auf der „Wärmeverbrauchsreduktion in Gebäuden“ (S. 58 ff.), die über eine massive Steigerung der Sanierungsrate des städtischen Gebäudebestandes erreicht werden soll. Klar ist, „[d]a Wohngebäude

mehr als die Hälfte des gesamten Wärmeverbrauchs verursachen, ergeben sich entsprechend hohe Einsparpotenziale, die durch gezielte Maßnahmen wie energetische Sanierungen realisiert werden können.“ (S. 60) Klar ist aber auch, dass die Einsparpotenziale beim Wärmeverbrauch einer Wohnung, sich bisher beinahe nie in sinkenden Warmmieten übersetzen, weil etwaige Einsparungen bei den Kosten für Heizenergie in aller Regel von den steigenden Kosten für die Nettokaltmiete, realisiert über Modernisierungsmietererhöhungen zunichte gemacht werden. Energetische Sanierungen bedeuten nach aktueller Gesetzeslage drastische und dauerhafte Mietsteigerungen für Mieter:innen, die an den Investitionskosten beteiligt werden. Dennoch führt kein Weg an einer Steigerung der Sanierungsraten im Gebäudebestand vorbei: „Gemäß dem Ziel der Stadt Frankfurt am Main wird im Szenario 1 die Klimaneutralität im Wärmesektor im Jahr 2035 erreicht.“ [...] „Dies bedeutet **eine Vervierfachung der Sanierungsrate** [...] von heute 0,7 % auf 2,8 % im Jahr 2045.“ (S. 114) Für das Zielszenario 3 wird die identische Steigerung der Sanierungsrate angenommen. Aber selbst für die weniger ambitionierte Sanierungsrate, die dem „maßgeblichen Zielszenario 2“ zugrunde gelegt wird, „wird eine **Verdopplung der Sanierungsrate** von heute 0,7 % auf 1,4 % [...] im Jahr 2045 angenommen“, „das entspricht 39 % des Gebäudebestands“ (S. 54)

Eine Umsetzung dieser Zielmarken ohne Anpassungen im deutschen Mietrecht, welches Mieterhöhungen von bis zu 3€ pro Quadratmeter der Kaltmiete nach energetischen Sanierungen erlaubt, überlastet die überwiegende Mehrheit der Frankfurter Wohnbevölkerung, die zur Miete wohnt. Hier muss die Forderung der Mietervereine nach warmmietenneutraler Modernisierung aufgenommen werden, sonst drohen Verdrängungsprozesse und soziale Notlagen in größerem Maßstab als bisher bekannt.

## Fernwärmeausbau- keine einseitige Finanzierung durch Mieter:innen

Der **Fernwärmeausbau** soll nach der Vorstellung der Autor:innen der KWP zusätzlich von den Fernwärme-Kund:innen - in ihrer überwiegenden Mehrheit Mieter:innen - bezahlt werden.

Wer derzeit zufällig in einem Fernwärmeanschlussgebiet mietet, zahlt bereits für dessen Ausbau. Bereits zum 1. Juli 2025 waren die Fernwärmepreise der städtischen

Versorgerin Mainova um bis zu 36 Prozent angehoben worden<sup>3</sup>. Dass überwiegend Mieter:innen für die Transformation der Fernwärme zahlen, bleibt in der KWP unwidersprochen: „Durch die beschleunigte Dekarbonisierung [...] steigen zudem die Fernwärmepreise.“ (S. 120) Seit Juli 2025 kostet die Megwattstunde (MWh) Fernwärme bei Mainova 139 Euro<sup>4</sup>. In Szenario 1 steigt der Fernwärme-Mischpreis im Jahr 2030 auf 187 €/MWh (vergleiche mit 173 €/MWh im „maßgeblichen“ Szenario 2 und 169 €/MWh in Szenario 3).

Dabei handelt es sich bei der Umstellung auf klimaneutrale Fernwärmebereitstellung um eine gesamtstädtische Aufgabe und es ist unangemessen, Mieter:innen bzw. Kund:innen von Fernwärme übergebührlich dafür finanziell in die Pflicht zu nehmen.

### **Kostenneutralitätsgebot ist Mieterschutz, kein rechtliches Hemmnis!**

Ein rechtliches Hindernis auf dem Weg der Wärmewende identifizieren die Autor:innen der KWP ausgerechnet einen mieterschützenden Passus des BGB: „Ein Hindernis für den Umstieg auf klimaneutrale Fernwärme ist die Warmmietenneutralität, die in der Wärmelieferverordnung verankert ist und auf Bundesebene diskutiert werden muss.“ (S. 138) Dabei stellt das Kostenneutralitätsgebot bei der Umstellung auf Wärmelieferung (Contracting) nach § 556c BGB sicher, dass Mieter:innen durch den Heizungswechsel nicht mehr Heizkosten tragen müssen als zuvor. Der Grundsatz der Kostenneutralität gilt ohnehin nur für das Jahr der Umstellung. Gegen spätere Kostensteigerungen sind Mieter:innen ohnehin nicht geschützt. Es ist daher äußerst besorgniserregend, dass eine Forderung, die vollkommen einseitig die Interessen von Eigentümer:innen und Vermieter:innen bedient, Mieter:innen schadet und im Widerspruch zum Ziel der KWP steht „konsequent [...] Menschen mit eingeschränktem finanziellen Handlungsspielraum“ zu berücksichtigen (S. VI), Eingang in die KWP gefunden hat.

---

<sup>3</sup> <https://www.energie-und-management.de/nachrichten/detail/mainova-erhoeht-fernwaermepreise-in-frankfurt-263963>

<sup>44</sup> <https://www.energie-und-management.de/nachrichten/detail/mainova-erhoeht-fernwaermepreise-in-frankfurt-263963>

## Sozialverträgliche Wärmewende ganzheitlich, nicht nur als Fachgruppe

Die KWP hält fest (S. 152): „Die Umsetzung der Wärmewende muss sozialverträglich gestaltet werden. Parallel zur Prüfung technischer Maßnahmen ist es notwendig, Strategien zu entwickeln, die sicherstellen, dass sowohl die konkrete Umsetzung einzelner Vorhaben als auch die Teilhabe an der Wärmewende insgesamt für Menschen mit niedrigem Einkommen, geringem Vermögen oder eingeschränktem Handlungsspielraum, insbesondere für Mietende, möglich ist. Zu diesem Zweck soll eine Fachgruppe in einem klar definierten Zeitraum verschiedene Ansätze zur sozialen Ausgestaltung der Wärmewende erarbeiten, bewerten und die Umsetzung ausgewählter Strategien vorbereiten.“

MhM begrüßt, dass zivilgesellschaftliche Interessensvertretungen (inkl. Verbraucherzentrale und Mietervereine) überhaupt als handelnde Akteure in der Umsetzung der KWP mitgedacht werden. Die Sozialverträglichkeit der Maßnahmen „[p]arallel zur Prüfung technischer Maßnahmen“ stattfinden zu lassen und in eine gesonderte „Fachgruppe Sozialverträgliche Wärmewende“ auszulagern stellt allerdings einen Konstruktionsfehler in der Umsetzungsstrategie dar. Die Sozialverträglichkeit hängt mit jeder technologischen Entscheidung oder Weichenstellung unmittelbar zusammen, insbesondere da unstrittig ist: „Diese Kosten [Sanierungskosten und Wärmeerzeugungskosten, Anmerkg. MhM] müssen die Endkunden entweder über die Nebenkosten oder die Modernisierungsumlage aufbringen.“ (S. 127) An einem Beispiel: In der Arbeitsgruppe zur „Priorisierung der Netzabschnitte für Stilllegung“ der Gasverteilnetze (S. 159) im Rahmen der Erstellung eines Transformationsplans für das städtische Gasnetz sind überhaupt keine zivilgesellschaftlichen Vertreter:innen, geschweige denn Bürger:innen als handelnde Akteur:innen vorgesehen. Dabei erkennen die Autor:innen der KWP selbst die Gefahr, dass „geringverdienende Haushalte perspektivisch in veraltetem Wohnbestand mit dem höchsten Wärmebedarf leben würden und weiterhin mit fossilen Energieträgern wie Gas heizen müssten, deren Kosten voraussichtlich umso stärker ansteigen werden, je mehr wohlhabende Haushalte bereits auf erneuerbare Energieträger umgestiegen sind.“ (S. 154) Wer als tatsächlich die Sozialverträglichkeit der Maßnahmen der KWP im Blick hat, muss betroffene Mieter:innen bzw. ihre Interessenvertretungen an Entscheidungen über vermeintlich rein technische Lösungen beteiligen.

## Pilotprojekte wie „Sanierungssprints“ oder „Energiewendevierviertel“ quartiersbezogen und unter Einbeziehung betroffener Mieter:innen

Mieter:innen kommen in der KWP wenn überhaupt, dann nur als Zielgruppen und Zahlende bestimmter Maßnahmen vor. Als Expert:innen, die über den Wandel ihrer Quartiere, der im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung durch energetische Gebäudesanierung, Umstellung der Heizungsversorgung und der Wärmebereitstellung in ganzen Quartieren beträchtlich sein wird, kommen sie überhaupt nicht vor. An keiner Stelle, insbesondere nicht in den vorgeschlagenen „Energiewendeviervierteln“ (S. 172 ff.) oder den für „Sanierungssprints“ (S. 211 ff.) auszusuchenden Liegenschaften ist die Expertise der betroffenen Mieter:innen gefragt. Dabei muss die Erkenntnis handlungsleitend sein, dass die enormen Umbauten, Veränderungen und Anstrengungen beim Umbau der Wärmeversorgung nur mit den Betroffenen, nicht gegen sie umgesetzt werden kann. Bei einer so weitreichenden Aufgabe wie der klimaneutralen Umstellung der Wärmeversorgung genügt es nicht mehr, Betroffene lediglich als passive Zielgruppe zu betrachten, die ausschließlich schriftlich über Maßnahmen informiert wird. Mieter:innen müssen als Expert:innen ihrer Viertel, ihrer Wohngebäude und ihres Heizverhaltens in die Umsetzung der KWP einbezogen werden. Das ist angesichts um sich greifender Politikverdrossenheit und steigender Zustimmungswerte für rechtsextreme Parteien auch eine demokratiepolitische Aufgabe, die wir nur gemeinsam meistern können.

### Eine soziale Wärmewende braucht

- Mitbestimmung von beinahe 80% der Wohnbevölkerung der Stadt bei der KWP: den Mieter:innen,
- einen Kommunalen Energieversorger, der fossile Wärmeerzeugung hinter sich lässt und einen zügigen Ausstieg aus fossilen Energieträgern inkl. Gas bei der Wärmebereitstellung vornimmt,
- kommunale und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften, die klimaneutrale Heiztechnologien und energetische Sanierungen warmmietenneutral und in Zusammenarbeit mit Mieter:innen umsetzen.