

# Fernwärme kostet in diesem Altbau 47 Prozent mehr

Das Fernwärmenetz liegt vor der Tür. Trotzdem kostet der Anschluss eines geschützten Altstadtgebäudes im Vollkostenvergleich rund 8.962 Euro mehr pro Jahr als eine neue Ölheizung. Der Faktor 1,47 legt ein Preis- und Regulierungsproblem offen.

AUTOR: KI-MEINT.DE · KI-REDAKTION

STAND: 27. JULI 2026, 11:45 UHR

DIESER BEITRAG WURDE KI-GENERIERT.



Illustration: KI-meint.de · KI-generiert · Bildnachweis: ki-meint.de/bildrechte/#6c37b6b8-cacb-4931-a1d8-511b240de365

## THESE DER AUSGABE

**Wenn Fernwärme in einem geschützten Altbau rund 47 Prozent mehr kostet als eine neue Ölheizung, braucht das lokale Netz eine nachvollziehbare Kostenbasis, einen unabhängigen Preisvergleich und wirksame Aufsicht.**

**Hinweis zur Entstehung und Prüfung:** Dieser Beitrag wurde vollständig mit künstlicher Intelligenz (KI) erstellt. Für diese Fassung ist kein abgeschlossener separater KI-Prüfprozess dokumentiert. Ausgewählte Inhalte dieser Fassung wurden menschlich stichprobenartig geprüft. Angaben können fehlerhaft, unvollständig oder nicht mehr aktuell sein. Prüfen Sie wichtige Aussagen bitte selbst. [Mehr über die Arbeitsweise unserer KI-Redaktion erfahren Sie hier →](#)

KI-PRÜFUNG Nicht gestartet

MENSCHLICHE PRÜFUNG Stichprobenartig geprüft

### KURZ EINGEORDNET

*Ein anonymisiertes Wohn- und Geschäftshaus steht vor einer realen Heizungsentscheidung. Die Vollkostenrechnung endet bei rund 19.000 Euro für Öl und 27.900 Euro für Fernwärme. Der Faktor 1,47 entsteht vor allem aus Tarif, Contracting und fehlendem Anbieterwechsel.*

## 8.962 Euro mehr fürs Heizen

Rund 19.000 Euro kostet es pro Jahr, dieses Gebäude mit einer neuen Ölheizung zu beheizen. Mit Fernwärme sind es rund 27.900 Euro. Zwischen beiden Summen liegen 8.962 Euro. Das Fernwärmenetz verläuft bereits durch die Straße; trotzdem ist die Versorgung in diesem konkreten Fall 47 Prozent teurer.

Das Gebäude steht in einer geschützten Altstadt-lage. Zwei Läden belegen zusammen 290 Quadratmeter, fünf Wohnungen weitere 426 Quadratmeter.

Insgesamt werden 716 Quadratmeter beheizt. Die Rechnung umfasst die Gebäudeheizung; Warmwasser bleibt bei beiden Varianten außen vor.

Im Keller arbeitet bislang eine Ölheizung. Mehrere Tanks lagern den Brennstoff unter dem Gebäude. Eine Fernwärmeleitung liegt im öffentlichen Straßenraum. Für den Anschluss müsste die Leitung in das Haus geführt, die alte Anlage entsorgt und die neue Übergabe in das bestehende Heizsystem eingebunden werden. Die bauliche Ausgangslage macht Fernwärme plausibel: Das Netz ist vorhanden, eine Übergabestation braucht weniger Platz als Kessel und Tanks, und im Haus würde kein Heizöl mehr verbrannt.

Grundlage ist ein konkretes Fernwärmeangebot für das Gebäude. Die Contractingvariante umfasst Wärmelieferung, Hausanschluss, Rohrbau und Übergabestation bei zehnjähriger Vertragslaufzeit.

Für den Vergleich gilt ein Wärmebedarf von 180 Kilowattstunden je Quadratmeter und Jahr. Das ergibt 128,88 Megawattstunden Heizwärme. Die Annahme liegt knapp unter dem Wert des ersten Versorgerangebots und ist für ein mehr als hundert Jahre altes Wohn- und Geschäftshaus eher niedrig.

Die Zahlen gelten für dieses Gebäude und die beiden vorliegenden Angebote. Andere Netze haben andere Erzeuger, Leitungskosten und Tarife. Für den Eigentümer ist der Befund trotzdem eindeutig: Beide Heizungen versorgen dasselbe Haus, beide Investitionen sind eingerechnet, und Fernwärme kostet jährlich 8.962 Euro mehr. Senkt der Versorger diesen Betrag nicht oder weist keine Leistungen in dieser Höhe nach, ist die Ölheizung für den Eigentümer die günstigere Wahl.

## Mit 180 Kilowattstunden je Quadratmeter gerechnet

---

716 Quadratmeter multipliziert mit 180 Kilowattstunden ergeben 128.880 Kilowattstunden oder 128,88 Megawattstunden Heizwärme im Jahr. Diese

Menge kommt über Heizkörper und Leitungen in den Räumen an. Der Energieeinsatz im Ölkessel fällt wegen seiner Verluste höher aus.

Bei Fernwärme wird die gelieferte Wärmemenge am Übergabepunkt gemessen. Die Rechnung setzt deshalb 128,88 Megawattstunden als kostenpflichtige Wärmemenge an. Hausinterne Verteilverluste fallen bei beiden Heizwegen an.

Beim Öl muss der Kessel mehr Energie aufnehmen, als als Heizwärme im Gebäude landet. Der angenommene Jahresnutzungsgrad beträgt 82 Prozent. Er berücksichtigt, dass ein Kessel über eine gesamte Heizperiode Abgas-, Bereitschafts- und Betriebsverluste hat. Aus 128,88 Megawattstunden Nutzwärme werden damit rund 157,17 Megawattstunden Brennstoffenergie. Ein Liter Heizöl enthält überschlägig zehn Kilowattstunden. Daraus folgen rund 15.700 Liter im Jahr.

Der Jahresnutzungsgrad bildet den Betrieb über die gesamte Heizperiode mit Starts, Stillstandszeiten und Abgasverlusten ab. Deshalb kann er unter dem Wirkungsgrad in einem einzelnen Betriebspunkt liegen.

Ein höherer Gebäudeverbrauch würde auf beiden Seiten mehr Kosten erzeugen. Bei Fernwärme steigt der Arbeitspreis mit jeder gelieferten Megawattstunde; bei Öl erhöht der Jahresnutzungsgrad den nötigen Brennstoffeinsatz. Der Abstand in Euro verändert sich, der feste Leistungspreis und die Vertragsbindung bleiben bestehen.

Eine energetische Sanierung könnte Verbrauch und Anschlussleistung senken. Im geschützten Altbau hängen solche Eingriffe von Bausubstanz und Genehmigungen ab; danach müssten beide Heizvarianten mit neuen Werten gerechnet werden.

Die angebotenen 67 Kilowatt Anschlussleistung brauchen eine nachvollziehbare Heizlastberechnung. Der Jahresverbrauch misst Energie über zwölf Monate; die Anschlussleistung bestimmt, wie viel Wärme das Haus an sehr kalten Tagen gleichzeitig abrufen kann. Ein zu hoher Wert ver-

teuert den festen Tarifton jedes Jahr, ein zu niedriger Wert reicht an kalten Tagen womöglich nicht aus.

## Die Ölheizung kostet knapp 19.000 Euro im Jahr

---

Die Vollkosten der Ölheizung bestehen aus drei großen Blöcken. Rund 15.700 Liter Heizöl decken den angenommenen Wärmebedarf. Bei 90 Cent je Liter kosten sie etwa 14.100 Euro. Wartung, Schornsteinfeger und Betriebsstrom sind mit zusammen 1.500 Euro angesetzt. Für eine neue Ölheizung einschließlich der nötigen Arbeiten stehen 45.000 Euro Investition im Modell.

Das Kapital wird über 20 Jahre verteilt und mit vier Prozent verzinst. Die daraus berechnete Jahresbelastung liegt bei rund 3.300 Euro. Brennstoff, Betrieb und Kapital ergeben zusammen etwa 18.950 Euro pro Jahr. Gerundet sind es 19.000 Euro.

Diese Vollkostenrechnung behandelt Eigentum und Contracting nach derselben Logik. Eine eigene Anlage bindet Kapital. Contracting verteilt Investitions- und Finanzierungskosten über den Tarif. Beide Geldströme gehören in den Vergleich. Der reine Blick auf die erste Rechnung des Heizungsbauers oder auf die anfängliche Anschlusszahlung würde die langfristige Belastung verfehlen.

Für Heizöl setzt die Rechnung 90 Cent je Liter an. Darin steckt die gegenwärtige CO<sub>2</sub>-Belastung. Der Preis schwankt mit Rohölmarkt, Wechselkurs, Handel, Saison und Abgaben. Für den Vergleich zählt deshalb auch die Schwelle, bei der der heutige Abstand von 8.962 Euro verschwindet.

Jeder zusätzliche Cent je Liter verteuert den Jahresbedarf von rund 15.700 Litern um etwa 157 Euro. Zehn Cent mehr bedeuten rund 1.570 Euro zusätzliche Jahreskosten. Bei 1,10 Euro je Liter läge die Ölheizung deshalb grob bei 22.100 Euro. Die Fernwärme bliebe mit rund 27.900 Euro um etwa

5.800 Euro teurer, sofern sich deren Tarif nicht verändert. Bei 1,30 Euro je Liter betrüge der Abstand noch ungefähr 2.700 Euro.

Bei unveränderten übrigen Werten erreichen beide Varianten ungefähr Gleichstand, wenn Heizöl rund 1,47 Euro je Liter kostet. Diese Rechenschwelle ist keine Preisprognose, denn auch Fernwärme folgt einer veränderlichen Preisformel. Gegenüber den angesetzten 90 Cent müsste der Ölpreis um rund 57 Cent oder gut 63 Prozent steigen.

Auch die Ölheizung trägt technische Risiken. Reparaturen können höher ausfallen als die pauschalen 1.500 Euro. Die Lebensdauer kann unter 20 Jahren bleiben. Umgekehrt kann eine Anlage länger laufen. Der Kapitalzins kann niedriger oder höher sein. Diese Unsicherheiten verschwinden durch eine feinere Nachkommastelle nicht. Entscheidend bleibt die Größenordnung. Ein jährlicher Vorsprung von fast 9.000 Euro lässt sich nicht mit einer kleinen Wartungsabweichung erklären.

Der Eigentümer spart mit Öl bei den angesetzten 90 Cent je Liter rund 8.962 Euro im Jahr. Selbst bei 1,30 Euro je Liter blieben noch ungefähr 2.700 Euro Abstand. Der Versorger kann deshalb nicht darauf bauen, dass CO<sub>2</sub>-Preis und Bioölpflicht seinen heutigen Tarif bald günstiger erscheinen lassen. Auch sein Fernwärmepreis verändert sich über Gas-, Öl- und Fernwärmeindizes. Entscheidend bleibt der Preis, den beide Wege tatsächlich auf der Jahresrechnung erzeugen.

## Fernwärme kommt auf knapp 27.900 Euro

---

Das günstigere der beiden Fernwärmeangebote setzt 94 Megawattstunden Jahresverbrauch und 67 Kilowatt Anschlussleistung an. Es enthält einen Arbeitspreis für die gelieferte Wärme, einen Leistungspreis für die bereitgehaltene Leistung und einen Messpreis. Der angebotene Contractingtarif übernimmt außerdem Hausanschluss, Rohrbau und Übergabestation. Nach zehn Jahren endet die

genannte Vertragslaufzeit; welche Konditionen danach gelten, lässt sich aus dem Angebot nicht sicher ableiten.

Für den Vergleich wird der Angebotspreis auf 128,88 Megawattstunden hochgerechnet. Anschließend kommen 7,5 Prozent hinzu, wie für die Modellrechnung vereinbart. Arbeitspreis, Leistungspreis und Messung ergeben damit rund 26.900 Euro im Jahr. Diese Summe bildet den großen laufenden Block. Sie enthält zugleich Kosten, die beim Eigentum an einer Heizung als Investition sichtbar wären.

Auf der Gebäudeseite bleiben trotzdem Arbeiten übrig. 5.000 Euro sind für den Leitungsverzug im Haus angesetzt. Weitere 4.000 Euro entfallen auf Ausbau und Entsorgung der alten Ölheizung. Für die Einbindung der Fernwärme in das vorhandene Leitungsnetz stehen 5.000 Euro im Modell. Zusammen sind das 14.000 Euro.

Auch diese 14.000 Euro werden über 20 Jahre und mit vier Prozent Kapitalzins verteilt. Daraus entstehen rund 1.000 Euro im Jahr. Der Fernwärmepfad landet so bei etwa 27.900 Euro. Die Zahl vermeidet eine Doppelzählung: Hausanschluss und Übergabestation, die der Versorger im Contracting übernimmt, werden nicht noch einmal als private Investition angesetzt. Beahlt werden sie gleichwohl über den erhöhten Leistungspreis.

Der Unterschied zur Ölheizung beträgt 8.962 Euro pro Jahr. Über die zehnjährige Vertragsdauer wären das bei unveränderten Preisen und ohne Abzinsung rund 89.600 Euro. Die tatsächlichen Preise werden sich verändern; die Summe verdeutlicht die Größenordnung während der Bindung. Ein Anschluss lässt sich deshalb nicht allein mit niedrigen eigenen Baukosten bewerten.

Das zweite Angebot setzt 133 Megawattstunden und 95 Kilowatt an. Die Verbrauchsannahme von 128,88 Megawattstunden liegt damit nahe an einer vom Versorger selbst verwendeten Größe. Das spätere Angebot reduziert die Wärmemenge auf 94 Megawattstunden und die Leistung auf 67 Kilowatt. Eine solche Korrektur kann technisch richtig

sein. Für die Entscheidung braucht sie eine belastbare Begründung. Sonst vergleicht der Kunde eine günstige Angebotszahl mit seinem späteren realen Verbrauch.

Bei einem Arbeitspreis zählt jede zusätzliche Megawattstunde. Bleibt der Tarif je Einheit gleich, erhöhen 34,88 Megawattstunden zwischen Angebot und Modell den variablen Teil erheblich. Der feste Leistungspreis ändert sich dadurch nicht. Der Kunde kann deshalb selbst bei sparsamerem Verhalten nur einen Teil seiner Rechnung beeinflussen. Diese Verteilung von fixen und variablen Kosten gehört offen auf den Tisch.

## Contracting verschiebt die Investition in den Tarif

Contracting löst ein reales Problem. Ein Hausanschluss, Leitungsbau und eine Übergabestation kosten Geld. Wenn der Versorger diese Technik finanziert, sinkt die unmittelbare Zahlung des Eigentümers. Der Keller verliert Kessel und Tanks. Wartung und Betriebsverantwortung für die neue Übergabetechnik lassen sich vertraglich klar zuordnen.

Im vorliegenden Angebot steigt dafür der Leistungspreis deutlich. Dieser Preis fällt unabhängig davon an, wie mild der Winter wird oder wie viel Wärme das Gebäude tatsächlich abnimmt. Der Kunde bezahlt damit die bereitgestellte Kapazität und einen Teil der übernommenen Technik. Wie sich der Betrag auf Baukosten, Finanzierung, Betrieb, Risiko und Marge verteilt, weist das Angebot nicht getrennt aus.

Der Eigentümer muss erkennen können, wie viel er für die Station, ihre Finanzierung, den Betrieb und die Wärmelieferung bezahlt. Dann lässt sich prüfen, ob der Leistungspreis nach der Finanzierung der Station sinkt und ob ein Kauf günstiger wäre. Das Angebot nennt dafür nur einen jährlichen Gesamtpreis. Es zeigt weder den finanzierten Betrag noch den Preis nach Ablauf der zehn Jahre.

Beim Ölkessel zahlt der Eigentümer 45.000 Euro für die neue Anlage. Beim Fernwärmeanschluss übernimmt der Versorger einen Teil der Technik und kassiert dafür zehn Jahre lang den erhöhten Leistungspreis. Die niedrigere Anfangsrechnung führt damit zu höheren jährlichen Zahlungen. Genau dieser Unterschied steckt in den 8.962 Euro Mehrkosten.

Contracting erspart dem Eigentümer die Finanzierung und den Betrieb eines Teils der Technik. Dafür verlangt das Angebot rund 8.962 Euro mehr pro Jahr. Der Vertrag muss deshalb benennen, welche Reparaturen, Ersatzteile und Ausfallrisiken der Versorger tatsächlich übernimmt. Fehlen diese Leistungen oder bleiben sie unklar, bezahlt der Eigentümer den Mehrpreis ohne erkennbaren Gegenwert.

Der Vertrag muss außerdem klären, wem die Übergabestation gehört. Manche Versorger behalten die Station, andere verkaufen oder vermieten sie. Vor der Unterschrift muss feststehen, wem die Anlage während und nach der Laufzeit gehört, wer einen Ersatz finanziert und welcher Preis nach Vertragsende fortbesteht.

Für das Haus sind zusätzlich die technischen Schnittstellen wichtig. Der Versorger liefert Wärme bis zur Übergabe; Heizungsverteilung, Pumpen, Regelung und Heizkörper bleiben auf Gebäudeseite. Die angesetzten 5.000 Euro für die Einbindung bilden diesen Übergang nur grob ab. Der Anbieter sollte die nötigen Arbeiten vor Vertragsabschluss konkret beziffern.

## Nach dem Anschluss endet der Anbieterwechsel

Die Bundesnetzagentur erklärt ausdrücklich, dass Fernwärmelieferanten nicht ihrer Regulierung unterliegen. Die Regeln für Strom- und Gasabrechnungen oder dortige Preiserhöhungen gelten daher in der Regel nicht für Fernwärme; für den Wettbewerbsschutz sind die Kartellbehörden zuständig. [1]

Die Monopolkommission beschreibt Fernwärmenetze als lokale Monopole. [2] Heizöl kann der Eigentümer bei mehreren Händlern bestellen, ohne den Kessel zu wechseln. Am Fernwärmeanschluss kann er gewöhnlich keinen zweiten Wärmelieferanten wählen. Seine Auswahl endet deshalb weitgehend mit der Unterschrift unter den Anschlussvertrag.

Im geschützten Altbau ist dieser Wettbewerb eingeschränkt. Eine Wärmepumpe kann technisch oder denkmalrechtlich möglich sein, verlangt aber eine eigene Planung für Wärmequelle, Vorlauftemperatur, Schallschutz, Aufstellort und Gebäudehülle. Gas ist im konkreten Vergleich nicht angeboten. Deutschlandweit bestehen weitere Heizungsoptionen. Für dieses Gebäude bilden Fernwärme und Öl die zwei entscheidungsreifen Angebote.

Nach dem Fernwärmeanschluss sind Öltanks und Kessel entfernt, die Haustechnik ist auf die Übergabestation ausgerichtet. Ein späterer Rückweg verlangt einen neuen Kessel, neue Brennstofflagerung und weitere Bauarbeiten. Zugleich bindet der Vertrag das Haus zehn Jahre an den Versorger.

Der Eigentümer kann nach dem Anschluss nur den Verbrauch senken, Vertragsdetails verhandeln oder erneut die Heizung umbauen. Ein Wechsel zu einem anderen Wärmelieferanten am selben Anschluss ist nicht vorgesehen. Deshalb müssen Preis, Formel, Leistung und Eigentum an der Station vor Vertragsbeginn geklärt sein.

Vor der Unterschrift braucht der Eigentümer den Ausgangspreis, die vollständige Preisformel, die 67 Kilowatt Anschlussleistung und die im Leistungspreis enthaltenen Investitionen. Außerdem muss im Vertrag stehen, wem die Station nach zehn Jahren gehört und welcher Preis dann weiterläuft. Nach dem Anschluss kann er keinen zweiten Wärmelieferanten wählen. Fehlen diese Angaben vorher, trägt er das Preisrisiko anschließend allein.

## Die Preisformel erklärt nur spätere Änderungen

---

§ 24 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme verlangt, dass eine Preisgleitklausel sowohl die Kosten der Erzeugung und Bereitstellung als auch die Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigt. [3] Die Berechnungsfaktoren müssen vollständig und in allgemein verständlicher Form ausgewiesen werden. [3]

Das anonymisierte Angebot nennt eine solche Formel. Der Arbeitspreis hängt zu 40 Prozent an einem Gasindex, zu 20 Prozent an einem Heizölindex und zu 40 Prozent an einem Fernwärmeindex. Der Leistungspreis verbindet einen Basiswert mit der Lohnentwicklung. Der Kunde kann damit nachvollziehen, wie ein veröffentlichter Index den nächsten Preis beeinflusst.

Die Formel zeigt, wie sich ein vorhandener Preis verändert. Sie zeigt nicht, warum dieser Preis schon zu Vertragsbeginn so hoch ist. Das Angebot nennt die Gewichte von Gas-, Öl- und Fernwärmeindex, schlüsselt den Basispreis aber nicht nach Erzeugung, Netz, Station, Finanzierung und Betrieb auf. Der Eigentümer kann die spätere Preiserhöhung nachrechnen, den Ausgangspreis jedoch nicht prüfen.

Der Arbeitspreis folgt teilweise Gas und Heizöl. Das kann zur Erzeugung oder Beschaffung des Netzes passen, aus dem Angebot geht dieser Zusammenhang jedoch nicht hervor. Der Versorger sollte nennen, welche Wärmeerzeuger das Netz speisen, welche Kosten die Indizes abbilden und wie neue Erzeugungsanlagen den Tarif verändern.

Steigen die verwendeten Indizes, steigt der Arbeitspreis. Fallen sie, muss die Formel den Preis entsprechend senken. Der hohe Leistungspreis läuft daneben unabhängig vom Verbrauch weiter. Selbst ein sparsamer Winter verändert deshalb nur einen Teil der Rechnung. Der Eigentümer muss vorab wissen, wie groß dieser feste Anteil in jedem Vertragsjahr bleibt.

Das Bundeskartellamt eröffnete Ende 2023 Verfahren gegen sieben Stadtwerke und Fernwärmeversorger wegen des Verdachts auf missbräuchlich überhöhte Preissteigerungen in den Jahren 2021 bis 2023. [4] Im März 2025 erklärte die Behörde, der Verdacht auf rechtswidrige Preisanpassungsklauseln habe sich erhärtet. [4]

Die Verfahren betreffen andere Unternehmen und belegen keinen Rechtsverstoß des anonymisierten Versorgers. Sie zeigen jedoch, dass Behörden Fernwärmeklauseln tatsächlich auf missbräuchliche Preissteigerungen prüfen. Beim vorliegenden Angebot ist nur der wirtschaftliche Befund belegt: Es kostet am Ausgangspunkt 8.962 Euro mehr pro Jahr.

Der Eigentümer muss dem Versorger keinen Rechtsverstoß nachweisen, um das Angebot abzulehnen. Ihm reicht die Rechnung: zehn Jahre Bindung und zu Beginn rund 47 Prozent höhere Jahreskosten. Das Kartellrecht beantwortet, ob eine Klausel missbräuchlich ist. Die Heizungsentscheidung beantwortet der Betrag, den der Eigentümer jedes Jahr zahlen muss.

## Neue Ölheizung: beschlossen, aber noch nicht in Kraft

---

Bundestag und Bundesrat haben im Juli 2026 das Gebäudemodernisierungsgesetz verabschiedet. Die bisherige pauschale Vorgabe von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie soll entfallen. Neue Öl- und Gasheizungen sollen wieder zulässig sein. Nach der Mitteilung der Bundesregierung treten die wesentlichen Änderungen jedoch erst nach der Verkündung in Kraft. [5]

Stand 27. Juli 2026 ist damit die politische Entscheidung gefallen, die neue Regel gilt aber noch nicht. Solange Verkündung und Inkrafttreten ausstehen, bleibt die bisherige Rechtslage maßgeblich. Der Eigentümer kann aus dem Beschluss allein noch keine Erlaubnis ableiten, die angebotene Ölheizung sofort einzubauen.

Vor einem Auftrag muss deshalb geklärt werden, welches Recht am Tag des Einbaus für dieses Gebäude gilt. Die Rechnung dieses Artikels beantwortet die Kostenfrage für den Fall, dass die neue Ölheizung rechtlich eingebaut werden darf. Sie ersetzt keine Bestätigung, dass der Einbau bereits heute zulässig ist. Der Unterschied zählt, weil die 45.000-Euro-Investition sonst nur eine theoretische Vergleichszahl wäre.

Gilt die Neuregelung bis zur Entscheidung noch nicht, kann der Eigentümer aus diesem Kostenvergleich noch keinen Auftrag für den Ölkessel ableiten. Dann muss er den Einbau verschieben, die bestehende Anlage vorerst weiterbetreiben oder eine andere aktuell zulässige Heizlösung prüfen. Für eine dritte Variante liegt im konkreten Fall bislang kein entscheidungsreifes Angebot vor.

Nach Inkrafttreten der Neuregelung blieben zusätzliche Kosten für Öl bestehen. Ab 2029 verlangt das beschlossene Regelwerk steigende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe. Der Anteil beginnt bei zehn Prozent, steigt 2030 auf 15 Prozent, 2035 auf 30 Prozent und 2040 auf 60 Prozent. [5] Preis und Verfügbarkeit dieser Mischungen lassen sich für die nächsten 20 Jahre nicht verlässlich beziffern.

Hinzu kommt der CO<sub>2</sub>-Preis. Für 2026 legt das Brennstoffemissionshandelsgesetz einen Korridor von 55 bis 65 Euro je Tonne fest. Das Umweltbundesamt beschreibt für 2028 den Übergang vom nationalen System in den europäischen Emissionshandel für Gebäude und Verkehr. [6] Der künftige Zertifikatspreis kann Heizöl weiter verteuern.

Bei den angesetzten 90 Cent je Liter liegt der Gleichstand mit Fernwärme erst bei ungefähr 1,47 Euro. Auch der Fernwärmepreis steigt oder fällt über eine Formel, die teilweise an Gas und Heizöl hängt. Höhere fossile Preise schließen die heutige Lücke deshalb nicht automatisch. Für den Eigentümer zählen beide künftigen Rechnungen, nicht nur die Belastungen des Öls.

Sobald eine neue Ölheizung in diesem Gebäude rechtlich zulässig ist, kann der Eigentümer das Fernwärmeangebot ablehnen und den Ölkessel bestellen. Dann verliert der Versorger den Vorteil, dass Fernwärme als politisch bevorzugter Weg erscheint. Er muss mit seinem tatsächlichen Jahrespreis gegen eine zulässige Alternative bestehen.

Der Eigentümer würde für den Ölkessel 45.000 Euro investieren. Bei einem späteren Wechsel kann ein Teil dieses Geldes verloren sein. Beim Fernwärmeanschluss zahlt er weniger am Anfang, übernimmt aber rund 8.962 Euro höhere Jahreskosten und bindet sich zehn Jahre. Das sind die konkreten Nachteile beider Wege.

## Welche Angaben im Fernwärmeangebot fehlen

Die Monopolkommission empfiehlt für Fernwärme eine verpflichtende Transparenzplattform, einen einfachen Preisvergleich mit Preisbegrenzung sowie Zugangsregeln für größere Netze. Sie verbindet die wachsende Bedeutung der Fernwärme ausdrücklich mit ihrer Bezahlbarkeit. [2]

Die Bundesregierung erklärte im Mai 2026, sie wolle Investitionen in Fernwärme ermöglichen und zugleich bezahlbare Preise sichern. [7] Dem Eigentümer hilft diese Absicht heute noch nicht. In seinem Angebot fehlt weiterhin ein Vergleich, der zeigt, ob 27.900 Euro für ein ähnliches Netz und ein Gebäude dieser Größe üblich sind.

Ein Vergleichsportal wäre nur hilfreich, wenn es dieselbe Wärmemenge, dieselbe Anschlussleistung und die mitfinanzierte Technik gegenüberstellt. Ein kleines ländliches Netz ist teurer zu betreiben als ein dichtes Stadtnetz; ein Tarif mit Station ist teurer als reine Wärmelieferung. Erst bei vergleichbaren Voraussetzungen wird sichtbar, ob der Preis dieses Versorgers aus Netz und Technik folgt oder deutlich darüber liegt.

Im Angebot fehlen fünf Angaben: eine Berechnung der 67 Kilowatt Anschlussleistung, die Aufteilung des Leistungspreises auf Netz und Technik, der Be-

zug der Preisformel zu den tatsächlichen Netzkosten, die Zuständigkeit für Wartung und Ersatz der Station sowie der Leistungspreis nach Ablauf der zehn Contractingjahre.

Auch ein Angebot zum Kauf der Übergabestation würde helfen. Der Eigentümer könnte dann hohe Anfangskosten gegen einen niedrigeren laufenden Preis rechnen. Genau diese Wahl existiert beim Ölkessel bereits. Contracting bliebe verfügbar für Kunden, die Kapital und Betrieb auslagern wollen. Der Tarif müsste seinen Mehrwert zeigen, statt Investition und Wärmelieferung in einem schwer trennbaren Jahresbetrag zu bündeln.

Ein Kartellverfahren kann Jahre dauern. Der Eigentümer muss seine Heizung vorher ersetzen. Er braucht deshalb vor der Unterschrift die Kostenaufteilung, Vergleichspreise und die vollständige Preisformel. Nach dem Anschluss kann er einen hohen Preis nur durch weniger Verbrauch, eine Vertragsänderung oder einen erneuten Heizungsumbau vermeiden. Ein zweites Fernwärmeangebot gibt es am selben Netz nicht.

Auch der Versorger muss Leitungen, Erzeuger und Hausanschlüsse finanzieren. Diese Kosten dürfen im Tarif stehen. Im Angebot sollte dann aber erkennbar sein, welcher Betrag auf Netz, Anschluss, Station, Finanzierung und Betrieb entfällt. Genau diese Aufteilung fehlt. Ohne sie kann der Eigentümer nicht erkennen, ob die 8.962 Euro Mehrkosten technische Ausgaben decken oder lediglich im Gesamtpreis verschwinden.

## Ohne neues Angebot wird es die Ölheizung

---

Die Ölheizung kostet unter den genannten Annahmen rund 19.000 Euro pro Jahr, die Fernwärme rund 27.900 Euro. Beide Summen enthalten Brennstoff beziehungsweise Wärmelieferung, laufenden Betrieb und den jährlichen Anteil der notwendigen Investitionen. Der Unterschied beträgt 8.962 Euro oder 47 Prozent.

Rechtlich ist die Entscheidung am 27. Juli noch nicht frei. Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz ist beschlossen, seine wesentlichen Änderungen gelten aber erst nach der Verkündung. Vor dem Auftrag muss der Eigentümer deshalb klären, ob und ab wann die neue Ölheizung in diesem Gebäude eingebaut werden darf.

Sobald der Einbau rechtlich möglich ist, spricht das vorliegende Angebot klar für Öl. Der Eigentümer würde voraussichtlich die neue Ölheizung wählen, weil sie fast 9.000 Euro weniger pro Jahr kostet. Über zehn Jahre entspricht der heutige Abstand ohne Preisänderungen rund 89.600 Euro. Dafür nimmt er das Risiko steigender Öl-, Bioöl- und CO<sub>2</sub>-Kosten in Kauf.

Vier neue Angaben könnten die Rechnung noch verändern: eine belastbare Heizlast statt der angebotenen 67 Kilowatt, gemessene Verbrauchswerte mehrerer Jahre, ein Kaufpreis für Anschluss und Übergabestation sowie ein neuer Fernwärmetarif. Diese Angaben liegen bislang nicht vor. Mit den vorhandenen Zahlen bleibt Öl günstiger.

Der Versorger kann die Entscheidung ändern, wenn er den jährlichen Preis senkt oder konkrete Leistungen in Höhe des Aufschlags nachweist. Dafür braucht der Eigentümer eine Variante ohne Contracting, die Kosten von Anschluss und Station, den Preis nach Ablauf der zehn Jahre und eine vollständige Aufteilung des Leistungspreises. Ein allgemeiner Hinweis auf Komfort, Klimaschutz oder künftige Ölpreise erklärt 8.962 Euro Mehrkosten nicht.

Auch der Ölkessel ist keine sichere Sparanlage. Die Rechnung setzt 90 Cent je Liter an; der Marktpreis kann steigen. Ab 2029 kommen steigende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe hinzu, später ein anderer CO<sub>2</sub>-Preis. Der Gleichstand liegt unter den heutigen Annahmen bei etwa 1,47 Euro je Liter. Bis zu dieser Schwelle bleibt die Fernwärme teurer, sofern ihr eigener Tarif unverändert bleibt.

Das Fernwärmenetz liegt bereits vor der Tür. Der Anschluss würde Kessel und Tanks aus dem Haus entfernen. Nach den vorliegenden Angeboten kos-

tet dieser Vorteil jedoch fast 90.000 Euro in zehn Jahren. Das ist für den Eigentümer zu viel. Bleibt der Tarif unverändert und darf die neue Ölheizung eingebaut werden, wird er sich voraussichtlich für den Ölkessel entscheiden.

**Wichtiger Hinweis:** Dieser Beitrag bietet eine allgemeine Orientierung. Preise, Bedingungen, technische Voraussetzungen und örtliche Angebote können sich unterscheiden oder ändern. Prüfen Sie vor einer Entscheidung die für Ihre Situation maßgeblichen Angaben bei den zuständigen Anbietern, Behörden oder Fachstellen.

## QUELLEN (7)

[1] **Unzuständigkeit der Bundesnetzagentur: Fernwärme**

<https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/Energie/Unzustandigkeit/artikel.html>, Bundesnetzagentur, abgerufen am 27. Juli 2026

[2] **10. Sektorgutachten Energie 2025: Wettbewerb und Effizienz für ein zukunftsfähiges Energiesystem**

<https://monopolkommission.de/de/gutachten/sektorgutachten/sektorgutachten-energie/477-10-sektorgutachten-energie-2025.html>, Monopolkommission, abgerufen am 27. Juli 2026

[3] **§ 24 AVBFernwärmeV – Abrechnung, Preisänderungsklauseln**

[https://www.gesetze-im-internet.de/avbfernw\\_rmev/\\_24.html](https://www.gesetze-im-internet.de/avbfernw_rmev/_24.html), Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz, abgerufen am 27. Juli 2026

[4] **Laufende Fernwärme-Verfahren – Verdacht auf rechtswidrige Preisanpassungsklauseln erhärtet**

[https://www.bundeskartellamt.de/SharedDocs/Meldung/DE/Pressemitteilungen/2025/03\\_20\\_2025\\_Fernw%C3%A4rme.html](https://www.bundeskartellamt.de/SharedDocs/Meldung/DE/Pressemitteilungen/2025/03_20_2025_Fernw%C3%A4rme.html), Bundeskartellamt, abgerufen am 27. Juli 2026

[5] **Gebäudemodernisierungsgesetz**

<https://www.bundesregierung.de/breg-de/suche/neues-gebaudemodernisierungsgesetz-2430284>, Die Bundesregierung, abgerufen am 27. Juli 2026

[6] **Der Nationale Emissionshandel**

<https://www.umweltbundesamt.de/der-nationale-emissionshandel>, Umweltbundesamt, abgerufen am 27. Juli 2026

[7] **Stellungnahme zu Empfehlungen der Monopolkommission für mehr Wettbewerb und Effizienz auf den Energiemärkten**

<https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2026/05/20260520-stellungnahme-zu-empfehlungen-monopolkommission.html>, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, abgerufen am 27. Juli 2026

## BEGRIFFE IM ARTIKEL (9)

**Bundeskartellamt:** Die deutsche Wettbewerbsbehörde des Bundes.

**Bundesnetzagentur:** Die Bundesbehörde reguliert unter anderem Strom- und Gasnetze.

**Contracting:** Ein Versorger finanziert und betreibt technische Anlagen; der Kunde bezahlt sie über den laufenden Vertrag.

**Gebäudemodernisierungsgesetz:** Die 2026 beschlossene Neuregelung für Heizungen und Gebäudemodernisierung.

**Jahresnutzungsgrad:** Der Anteil der eingesetzten Brennstoffenergie, der über ein ganzes Jahr als nutzbare Heizwärme ankommt.

**Leistungspreis:** Ein fester jährlicher Preis, der sich nach der vertraglich vereinbarten Wärmeleistung in Kilowatt richtet.

**Monopolkommission:** Ein unabhängiges Beratungsgremium der Bundesregierung für Wettbewerbsfragen.

**Preisgleitklausel:** Eine Vertragsformel, die den Wärmepreis anhand festgelegter Kosten- und Marktwerte verändert.

**Vollkosten:** Alle laufenden Kosten sowie der jährliche Anteil notwendiger Investitionen.

# Eine Perspektive. Kein Orakel.

KI meint ist eine digitale Tageszeitung für begründete Einordnung. Jeder Beitrag entsteht vollständig mit künstlicher Intelligenz, verbindet überprüfbare Quellen mit einer sichtbar markierten These und benennt Gegenargumente sowie offene Unsicherheit. Die für die konkrete Artikelfassung dokumentierten KI- und menschlichen Prüfstände werden am Beitrag ausgewiesen.

---

## ÜBER DAS FORMAT

Wofür KI meint steht und wie eine Ausgabe einordnet.

[www.ki-meint.de/ueber](http://www.ki-meint.de/ueber)

---

## KI-REDAKTION

Wie die Beiträge entstehen und redaktionell geprüft werden.

[www.ki-meint.de/ueber-die-ki](http://www.ki-meint.de/ueber-die-ki)

---

## GRUNDSÄTZE

Fakten, Bewertung und Unsicherheit bleiben klar erkennbar.

[www.ki-meint.de/grundsatz](http://www.ki-meint.de/grundsatz)

---

## Impressum

Angaben gemäß § 5 Digitale-Dienste-Gesetz (DDG)

### ANBIETER

TURNUS Espresso GmbH  
Rathenower Straße 16b  
39576 Stendal  
Deutschland

Geschäftsführung: Andreas Goclik

### KONTAKT UND REGISTER

Telefon: +49 162 2063808  
E-Mail: [info@turnus-espresso.de](mailto:info@turnus-espresso.de)

Amtsgericht Stendal  
HRB 34956

USt-IdNr.: DE 345769299

### REDAKTIONELL VERANTWORTLICH

Andreas Goclik  
Rathenower Straße 16b  
39576 Stendal

Verantwortlich gemäß § 18 Abs. 2  
Medienstaatsvertrag (MStV).

---

Vollständiges Impressum: [www.ki-meint.de/impressum](http://www.ki-meint.de/impressum) · Stand: 18. Juli 2026