SANIERUNG UND TECHNIK · SANIERUNG UND TECHNIK

Fernwärme: Kosten, Preise und Anschluss – was Eigentümer wissen müssen

Stand 04.11.2026 · Geprüft von Alexander Klein, Energieeffizienz-Experte (dena)

Was heißt das für Sie?

Bei Fernwärme zahlen Sie einen Arbeitspreis, einen Grundpreis und einen kleinen Messpreis, die im Vertrag getrennt ausgewiesen sein müssen. Für ein Einfamilienhaus mit 130 m² nennt der Heizspiegel 2026 rund 2.055 € Jahreskosten. Einmalige Anschlusskosten von 5.000 bis 20.000 € können über KfW 458 bezuschusst werden. Vergleichen Sie dafür das Preisblatt Ihres Versorgers.

Was Fernwärme wirklich kostet – auf einen Blick

Fernwärme setzt sich aus drei Preisbestandteilen zusammen: einem verbrauchsabhängigen Arbeitspreis (typisch 10–16 ct/kWh), einem leistungsabhängigen Grundpreis (typisch 50–150 €/kW und Jahr) und einem kleinen Messpreis. Für ein Einfamilienhaus mit 130 m² ergibt das laut Heizspiegel 2026 (Stand: 22.09.2026) rund 2.055 € Jahreskosten. Hinzu kommen einmalige Anschlusskosten von 5.000 bis 20.000 €, die über KfW 458 mit 30 bis 80 % bezuschusst werden können – ohne Einkommensbonus höchstens 46 %.

Wie setzt sich der Fernwärmepreis zusammen?

Der Fernwärmepreis besteht aus drei Komponenten, die im Vertrag und auf dem Preisblatt des Versorgers separat ausgewiesen sein müssen (AVBFernwärmeV, § 24):

PREISBESTANDTEIL	WOFÜR SIE ZAHLEN	ANTEIL AN DEN GESAMTKOSTEN
Arbeitspreis	Tatsächlich bezogene Wärmemenge (ct/kWh)	ca. 75 %
Grundpreis	Bereitgestellte Anschlussleistung (€/kW·Jahr), unabhängig vom Verbrauch	ca. 25 %
Messpreis	Betrieb, Wartung und Ablesung des Wärmemengenzählers (€/Jahr)	kleiner Fixbetrag

Arbeitspreis: Er bildet die tatsächlich entnommene Energiemenge ab und macht typischerweise rund 75 % der Gesamtkosten aus. Bundesweit lagen die Arbeitspreise zum 1. April 2026 im Mittel bei 15,6 ct/kWh brutto, mit erheblicher regionaler Spreizung zwischen 10,57 und 18,25 ct/kWh (Quelle: Verbraucherzentrale Bundesverband / Auswertung realer Preisblätter 2026).

Grundpreis: Er ist verbrauchsunabhängig und richtet sich nach der vertraglich vereinbarten Anschlussleistung in Kilowatt. Typisch sind 50 bis 150 € je kW und Jahr. Für ein Einfamilienhaus mit

12 kW Heizlast ergibt das 600 bis 1.800 € im Jahr – allein für die Vorhaltung. **Wichtig:** Wer die Gebäudehülle verbessert hat (z. B. neue Fenster, Dachdämmung), sollte prüfen, ob die bestellte Anschlussleistung noch passt. Eine Reduzierung ist nach § 3 AVBFernwärmeV möglich und oft der einzige echte Kostenhebel bei Fernwärme.

Messpreis: Dieser Fixposten liegt je nach Zählergröße zwischen ca. 88 und 220 € pro Jahr und ist kaum verhandelbar.

Preisgleitklausel: Warum Ihr Fernwärmepreis schwankt

Fernwärmepreise werden nicht frei ausgehandelt, sondern nach einer im Vertrag festgelegten Formel fortgeschrieben. Diese **Preisgleitklausel** verknüpft Grund- und Arbeitspreis mit veröffentlichten Indizes – typischerweise einem Brennstoffkostenfaktor (häufig Erdgas oder CO_2-Zertifikate) und einem Lohn- oder Investitionsgüterindex des Statistischen Bundesamtes.

Nach § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV muss die Klausel vier Anforderungen erfüllen: Sie muss sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bezug als auch die Marktverhältnisse angemessen abbilden. Die Berechnungsfaktoren müssen vollständig und verständlich ausgewiesen sein, und der auf Brennstoffkosten entfallende Anteil ist gesondert auszuweisen.

Praxisbeispiel Oktober 2026: Mehrere große Versorger passen ihre Tarife zum 1. Oktober 2026 an. Bei Mainova Frankfurt beispielsweise steigt der Tarif Wärme Classic im Schnitt um rund 4,9 %, weil der Gaspreis, der in der Formel mit rund 61–70 % gewichtet ist, gegenüber dem Basiswert deutlich gestiegen ist. Das zeigt: Solange Fernwärmenetze zu einem erheblichen Teil mit Erdgas betrieben werden, bleibt der Fernwärmepreis an die Gaspreisentwicklung gekoppelt.

Was Sie tun können: Verlangen Sie bei jeder Preisanpassung das aktuelle Preisblatt und rechnen Sie die Formel mit den veröffentlichten Destatis-Indizes nach. Ein Fehler in der Berechnung berechtigt zur Rüge.

Anschlusskosten: Was der Erstanschluss kostet

Der Anschluss an ein Fernwärmenetz ist eine einmalige Investition, die aus mehreren Positionen besteht:

POSITION	TYPISCHER BETRAG (BRUTTO)
Baukostenzuschuss (BKZ)	3.000–8.000 €
Hausanschluss inkl. Tiefbau	1.500–10.000 €
Übergabestation inkl. Montage	2.000–5.000 €
Anpassungen Hausanlage	500–3.000 €
Gesamtkosten EFH (Richtwert)	**5.000–20.000 €**

In einem realen Preisblatt 2026 kostet ein Standard-15-kW-Anschluss rund 16.595 € brutto (Baukostenzuschuss 4.191 € + Hausanschlusspauschale 12.405 € inklusive Übergabestation und 10 Trassenmetern). Jeder weitere Trassenmeter schlägt mit ca. 744 € zu Buche.

Die Verbraucherzentrale nennt für die **komplette Umstellung eines Bestandsgebäudes** 8.000 bis 15.000 €. Regional gibt es erhebliche Unterschiede: Großstadtnetze wie Berlin oder München können deutlich teurer sein als ländliche Nahwärmenetze.

Tipp: Den Baukostenzuschuss legt der Versorger nach § 9 AVBFernwärmeV fest. Er ist zwar nicht frei verhandelbar, wohl aber bei der Förderung als förderfähige Ausgabe anrechenbar.

Förderung: KfW 458 für den Fernwärmeanschluss

Der Anschluss eines Bestandsgebäudes an ein Wärmenetz ist über KfW 458 – Heizungsförderung für Privatpersonen förderfähig – identisch mit der Wärmepumpenförderung. Die neuen Konditionen gelten seit 21.07.2026 (BEG-Reform 2026).

Förderbausteine ab 21.07.2026 im Überblick:

KOMPONENTE	FÖRDERSATZ	VORAUSSETZUNG
Grundförderung	30 %	Alle Antragsteller, förderfähige Maßnahme
Klimageschwindigkeitsbonus	+16 %	Austausch einer fossilen Heizung (Öl, Kohle, Nachtspeicher) oder Gasheizung ≥ 20 Jahre; nur selbstnutzende Eigentümer
Einkommensbonus	+10 %, +30 % oder +40 %	Je nach zu versteuerndem Haushaltseinkommen
Höchstfördersatz	**70 %**	ohne Einkommensbonus sind höchstens 46 % (30 % + 16 %) erreichbar
Maximal (Niedrigeinkommen)	**80 %**	zvE ≤ 30.000 €/Jahr, selbstnutzend

Förderfähige Kosten (ab 21.07.2026):

- **1.** Wohneinheit: max. **28.000 €** (zuvor 30.000 €)
- 2.–6. Wohneinheit: je 15.000 €
- Ab 7. Wohneinheit: je 8.000 €

Maximaler Zuschuss EFH: 12.880 € (46 % von 28.000 €) für Selbstnutzer ohne Einkommensbonus, bis 19.600 € (70 %) mit Einkommensbonus bzw. 22.400 € (80 %) bei einem zu versteuernden Einkommen bis 30.000 € (mit Kind bis 40.000 €). Vermieter erhalten 30 % (8.400 €).

Degression: Die maximal förderfähigen Kosten sinken ab 01.02.2027 alle sechs Monate um 750 €. Wer wartet, bekommt weniger – mehr dazu im Artikel KfW 458: Was jedes Halbjahr Warten konkret kostet.

Fördervoraussetzung Wärmenetz: Das Netz muss bestimmte Qualitätsanforderungen erfüllen (u. a. Mindestanteil erneuerbarer Energien oder unvermeidbare Abwärme gemäß KfW-Merkblatt, Stand 09/2026). Die genauen technischen Anforderungen entnehmen Sie dem KfW-Merkblatt Zuschuss 458.

Antrag: Der KfW-Antrag muss über das Portal „Meine KfW" **vor** Vorhabenbeginn gestellt werden. Bei Antragstellung muss bereits ein Anschlussvertrag vorliegen, der unter aufschiebender oder auflösender Bedingung der Förderzusage steht. Ein Vertrag ohne diese Bedingung gilt als Vorhabenbeginn und kostet die Förderung. Zur alternativen Steuerförderung (§ 35c EStG) lohnt sich der Vergleich: § 35c EStG vs. BAFA-Zuschuss: Was ist günstiger?

Fernwärme vs. Wärmepumpe: Ein ehrlicher Vergleich

Beide Systeme sind über KfW 458 gleich hoch gefördert. Die Unterschiede liegen in den Investitions- und Betriebskosten:

KRITERIUM	FERNWÄRME	LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPE
Investitionskosten (brutto)	5.000–20.000 €	15.000–32.000 €
Förderung KfW 458	30–80 %	30–80 %
Betriebskosten/Jahr (12.000 kWh)	1.800–2.000 €	900–1.200 €
20-Jahres-Gesamtkosten (nach Förderung, inkl. Wartung)	ca. 43.000–64.000 €	ca. 27.000–56.000 €
Platzbedarf	1 m² (Übergabestation)	2–5 m² (Außeneinheit + Technikraum)
Anbieterwechsel	Nicht möglich	Freie Tarifwahl (Strom)
CO_2-Bilanz	Abhängig vom Netz	CO_2-frei bei Ökostrom

Die niedrigeren Investitionskosten der Fernwärme erkaufen Sie sich mit höheren laufenden Kosten. Dazu kommt: Fernwärme bindet Sie langfristig an einen Anbieter ohne Wechselmöglichkeit. Ob Fernwärme oder Wärmepumpe die bessere Wahl ist, hängt stark davon ab, ob Ihr Haus in einem geplanten oder bestehenden Wärmenetzgebiet liegt. Lesen Sie dazu: Fernwärme oder Wärmepumpe: Liegt Ihre Adresse im Wärmenetzgebiet? und Kommunale Wärmeplanung: Was sie seit dem GModG noch bedeutet.

Wenn Sie sich für die Wärmepumpe entscheiden, finden Sie eine ausführliche Grundlagenübersicht im Artikel Wärmepumpe – Grundlagen und Förderung.

Das GModG und die entfallene 65-Prozent-Regel

Seit dem **29.07.2026** gilt das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Die frühere 65-Prozent-EE-Vorgabe des GEG für neu eingebaute Heizungen ist damit entfallen. Für den Fernwärmeanschluss hat das in der Praxis wenig geändert: Er bleibt förderfähig und macht eine eigene Heizungsanlage im Haus vollständig überflüssig. Eigentümer können wieder freier zwischen den zulässigen Heizoptionen wählen – mehr dazu im Artikel Die 65-Prozent-Regel: seit 29.07.2026 abgeschafft – was stattdessen gilt.

Checkliste: Was Sie vor dem Anschluss prüfen sollten

1. **Wärmeplan einsehen:** Liegt Ihr Grundstück im geplanten Fernwärmegebiet Ihrer Gemeinde?

2. **Preisblatt anfordern:** Verlangen Sie das aktuelle Preisblatt mit Grundpreis, Arbeitspreis, Messpreis und vollständiger Preisgleitformel vor Vertragsschluss.
3. **Anschlussleistung prüfen:** Entspricht die bestellte kW-Zahl dem tatsächlichen Bedarf nach etwaigen Sanierungsmaßnahmen?
4. **Vertrag mit Förderbedingung, dann KfW-Antrag:** Den Anschlussvertrag nur mit aufschiebender oder auflösender Bedingung der Förderzusage abschließen und den KfW-Antrag vor Beginn der Arbeiten stellen.
5. **Vertragslaufzeit beachten:** Fernwärmeverträge laufen oft 10–20 Jahre. Prüfen Sie Sonderkündigungsrechte.
6. **Förderkombi prüfen:** Lässt sich der Fernwärmeanschluss mit Maßnahmen an der Gebäudehülle kombinieren? Hinweise dazu liefert Fördermittel kombinieren: Was zusammen geht und was sich ausschließt.

Häufige Fragen

Was kostet Fernwärme pro kWh im Jahr 2026?

Der reine Arbeitspreis lag im bundesweiten Mittel zum 1. April 2026 bei 15,6 ct/kWh brutto, mit regionaler Spreizung zwischen rund 10 und 18 ct/kWh. Einschließlich Grund- und Messpreis ergibt sich ein effektiver Gesamtpreis von typisch 13–19 ct/kWh. Die genauen Werte entnehmen Sie dem Preisblatt Ihres Versorgers.

Was ist der Unterschied zwischen Grundpreis und Arbeitspreis bei der Fernwärme?

Der Arbeitspreis wird pro tatsächlich verbrauchter Kilowattstunde Wärme berechnet und macht rund 75 % der Gesamtkosten aus. Der Grundpreis ist ein Fixbetrag pro bestelltem Kilowatt Anschlussleistung und Jahr – er fällt unabhängig vom Verbrauch an und deckt die Vorhaltung des Netzes und der Erzeugungsanlage ab.

Was kostet ein Fernwärmeanschluss für ein Einfamilienhaus?

Die einmaligen Anschlusskosten (Baukostenzuschuss, Hausanschlussleitung, Übergabestation, Inbetriebnahme) liegen für ein Einfamilienhaus typischerweise bei 5.000 bis 20.000 €. Die Verbraucherzentrale nennt für die komplette Umstellung 8.000 bis 15.000 €. Über KfW 458 werden 30–70 % der förderfähigen Kosten bezuschusst.

Wie hoch ist die KfW-Förderung (KfW 458) für einen Fernwärmeanschluss 2026?

Ab 21.07.2026 beträgt die Grundförderung 30 % der förderfähigen Kosten. Mit Klimageschwindigkeitsbonus (16 %) und Einkommensbonus (bis 40 %) sind bis zu 70 % (für einkommensschwache Selbstnutzer bis 80 %) möglich. Die förderfähigen Kosten sind für die erste Wohneinheit auf 28.000 € gedeckelt – maximaler Zuschuss somit 19.600 € bzw. 22.400 €.

Kann man bei Fernwärme den Anbieter wechseln?

Nein. Fernwärme ist ein lokales Monopol: In einem Netzgebiet gibt es in der Regel nur einen Versorger. Ein Anbieterwechsel ist – anders als bei Strom oder Gas – nicht möglich. Daher ist es besonders wichtig, die Preisgleitklausel und die Vertragslaufzeit vor Abschluss genau zu prüfen.

Quelle: KfW-Merkblatt Zuschuss 458 (Stand 09/2026); AVBFernwärmeV; Heizspiegel 2026 (co2online, Stand 22.09.2026)
Online und immer aktuell: https://www.eb-klein-service.de/wissen/fernwaerme-kosten-preise-und-anschluss-was-eigentuemer-wissen-muessen/
Energieberatung Klein Service GmbH · Ihr Energieexperte Online · Diese Information ersetzt keine individuelle Beratung; maßgeblich sind die jeweiligen Förderbescheide.