

Der Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum – Warum frühzeitiges Sparen bares Geld wert ist

Viele Stockwerkeigentümer*innen kennen die Situation: Eine Liegenschaft kommt mit den Jahren in eine Phase, in der umfangreiche und kostspielige Sanierungen notwendig werden. Ob Dach, Fassade, Heizung oder Lift – früher oder später stehen Erneuerungen an, die nicht nur technisch, sondern auch finanziell herausfordernd sind. Im Stockwerkeigentum übernimmt der sogenannte Erneuerungsfonds (kurz EF) eine zentrale Rolle bei der Finanzierung solcher Massnahmen.

Der Erneuerungsfonds ist ein zweckgebundenes Konto, das auf den Namen der Stockwerkeigentümergeinschaft geführt wird. Zwar ist seine Führung gesetzlich nicht vorgeschrieben, in der Praxis hat er sich jedoch als unverzichtbares Instrument etabliert. Ziel ist es, finanzielle Reserven für zukünftige Instandsetzungen und Erneuerungen an den Allgemeinteilen der gemeinschaftlich genutzten Liegenschaft zu bilden. Besonders bei kostenintensiven Projekten kann ein gut dotierter EF verhindern, dass hohe Sonderzahlungen von den einzelnen Eigentümern aufgebracht werden müssen. Darüber hinaus stärkt ein solcher Fonds die finanzielle Stabilität der Gemeinschaft. Ein Umstand, der auch für potenzielle Käufer von Bedeutung ist.

Einlage in den Erneuerungsfonds

In vielen aktuellen Reglementen wird empfohlen, den Erneuerungsfonds bereits ab dem zweiten Betriebsjahr zu öffnen (sog. Kapital bilden). Die Höhe der Einlage richtet sich dabei in der Regel nach dem Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft. Als Faustregel gelten jährliche Einlagen von 0,5 bis 1,25 Prozent des Gebäudeversicherungswertes. Bei Neubauten genügt meist eine tiefere Einlage von 0,5 Prozent, während

bei älteren Liegenschaften mit absehbarem Investitionsbedarf ein höherer Satz empfehlenswert ist. Um die Höhe der Einlage fundiert festzulegen, ist eine frühzeitige Investitions- und Unterhaltsplanung ratsam. Diese erlaubt es, künftige Sanierungskosten realistisch zu prognostizieren und den EF gezielt darauf zu öffnen. Aufgrund der Komplexität solcher Planungen empfiehlt es sich, Fachexperten beizuziehen. Unterstützend wirken auch Online-Tools wie jenes der Fachkammer Stockwerkeigentum, welches die Beurteilung des Deckungsgrades im Erneuerungsfonds ermöglicht.

Beschlussfassung

Die Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds werden jeweils an der Stockwerkeigentümergeinschaft beschlossen. Die Beschlussfassung ist daher auf die Stockwerkeigentümergeinschaft hin zu traktandieren. Damit ein entsprechender Antrag angenommen wird, genügt das einfache Mehr der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer*innen. Das einfache Mehr wird erreicht, sofern die Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer*innen sowie mindestens eine zusätzliche Stimme zustimmt.

Anlagemöglichkeiten

In der Praxis werden die Erneuerungsfondsgelder üblicherweise auf Sparkonten angelegt. In Zeiten veränderter Zinssituationen stellt sich jedoch zunehmend die Frage, ob die klassischen Sparkonten noch die ideale Anlageform für Erneuerungsfondsgelder darstellen. Tatsächlich haben laut einer Erhebung der Hochschule Luzern rund zwölf Prozent der Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaften Teile ihrer EF-Gelder in Anlageprodukte wie Obligationen- oder Aktienfonds investiert. Hier ist jedoch Vorsicht zu wahren: In vielen Reglementen ist

der EF ausschliesslich für zweckgebundene Erneuerungen vorgesehen. Risikobehaftete Anlagen könnten als Zweckentfremdung ausgelegt werden, was wiederum die Anfechtbarkeit entsprechender Versammlungsbeschlüsse nach sich ziehen könnte. Als konservative Alternative bietet sich das Festgeldkonto an. Dieses überzeugt durch klare Laufzeiten, kalkulierbare Zinserträge und ein geringeres Risiko. Sollte sich die Stockwerkeigentümergeinschaft für ein Festgeldkonto entscheiden, ist es ratsam, einen Teil der Gelder liquide zu halten, während ein anderer Teil angelegt wird, um sowohl für unerwartete Kosten gerüstet zu sein. In jedem Fall empfiehlt sich eine professionelle Anlageberatung (z.B. Finanzplaner) beizuziehen.

Kostenverteilung innerhalb der STWE-Gemeinschaft

Ein wichtiger Aspekt über den Erneuerungsfonds ist auch die Aufteilung der jährlichen Einlage. Jede*r Stockwerkeigentümer*in beteiligt sich gemäss seiner Wertquote an der jährlichen Dotierung. Die entsprechenden Anteile werden im Rahmen des Jahresabschlusses auf die einzelnen Einheiten (Stockwerkeigentümer*innen) verteilt. Oft stellt sich im Zusammenhang mit einem Verkauf die Frage, ob der einbezahlte Anteil zurückgefordert werden kann. Die Antwort ist klar: Nein. Da es sich beim Erneuerungsfonds um ein gemeinschaftliches Konto handelt, das der Finanzierung künftiger gemeinschaftlicher Sanierungen dient, verbleiben die Mittel bei der STWE-Gemeinschaft. Würde eine Rückzahlung erfolgen, wären die Rücklagen bei Eigentümerwechseln plötzlich geschmälert, was zu potenziell gravierenden Folgen führen könnte. Man stelle sich vor, man erwirbt eine Wohnung, in der bereits grössere Sanierungen geplant sind, der Erneuerungsfonds aber

aufgrund der Rückzahlungen an die Verkäufer geschmälert ist. In einem solchen Fall müssten neue Eigentümer neben dem kürzlich bezahlten Kaufpreis für das Eigentum auch noch erhebliche Investitionszahlungen nachleisten. Um solchen Szenarien vorzubeugen, bleibt das Guthaben im EF stets an die Gemeinschaft gebunden.

Positiver Effekt bei einem Verkauf

Gleichzeitig kann ein gut gefüllter Erneuerungsfonds beim Verkauf einer Eigentumswohnung ein klarer Pluspunkt sein. Kaufinteressenten prüfen zunehmend die Rücklagen der STWE-Gemeinschaft im Hinblick auf bevorstehende Investitionen. Ist der EF gut dotiert, signalisiert dies eine solide Bewirtschaftung und reduziert die finanzielle Unsicherheit – was sich positiv auf den Kaufpreis auswirken kann. Im Umkehrschluss führt ein tiefer EF häufig zu Preisverhandlungen.

Steuerliche Vorteile

Aktuell profitieren Eigentümer zudem von einem weiteren Vorteil: Einlagen in den Erneuerungsfonds können zurzeit noch steuerlich geltend gemacht werden. Diese Regelung könnte sich allerdings mit der bevorstehenden Abstimmung vom 29. September 2025 über die Abschaffung des Eigenmietwertes ändern. Im Falle einer Annahme der Abstimmung zur Abschaffung des Eigenmietwertes entfällt auch die Abzugsfähigkeit der jährlichen Fondseinlage.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Der Erneuerungsfonds ist ein zentrales Instrument für die nachhaltige Werterhaltung und Planungssicherheit im Stockwerkeigentum. Er schützt die Stockwerkeigentümer*innen vor unvorhergesehenen finanziellen Belastungen und trägt dazu bei, den Marktwert von Liegenschaften langfristig zu sichern.



Priska Hannemann

Bewirtschaftung Immobilien



Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau