

# Finanzierung bei Stockwerkeigentümerschaften

Dieses Faktenblatt soll Stockwerkeigentümerschaften sowie Impulsberatenden aufzeigen, wie Investitionen finanziert werden können und welche Vorteile in Hinsicht auf Steuern erzielt werden können.

Grundsätzlich ist zu empfehlen, frühzeitig das Gespräch mit einem Finanzinstitut aufzunehmen und Möglichkeiten zur Finanzierung zu besprechen und in die bauliche und zeitliche Planung zu integrieren.

## **Investitions- und Unterhaltsplanung ist eine Daueraufgabe**

Um den Wert der Liegenschaft resp. der Wohnung zu erhalten, muss diese unterhalten werden. Dieser Unterhalt ist mit Kosten verbunden. Es ist somit eine Daueraufgabe, sich mit der Finanzierung der zukünftigen Investitionen zu befassen. Stockwerkeigentümerschaften machen dies mit Erneuerungsfonds. Bezüglich Wärmeerzeugung wird empfohlen, einen zweckgebundenen Fonds ausschliesslich für diesen Zweck zu äufnen.

## **Finanzierung Wärmeerzeugersersatz**

Für Stockwerkeigentümerschaften gibt es grundsätzlich folgende Finanzierungsmöglichkeiten:

- Erneuerungsfonds
- Gemeinschaft nimmt ein Darlehen auf
- Jede Eigentümerin bzw. jeder Eigentümer nimmt eine Hypothek auf oder stockt seine Hypothek auf

## **Erneuerungsfonds**

Das über die Jahre von den Eigentümerinnen und Eigentümern in den Erneuerungsfonds einbezahlte Geld kann für den Ersatz der Wärmeerzeugung verwendet werden.

## **Darlehen**

Einige Banken gewähren Darlehen direkt an Stockwerkeigentümerschaften, ohne dass jeder einzelne jede einzelne Eigentümerin bzw. jeder einzelne Eigentümer seine Hypothek aufstocken muss. Die Finanzierung ist nur für Renovationen an oder Investitionen in gemeinschaftlich genutz-

te Teile möglich (z. B. Wärmeerzeugung). Die STWEG haftet mit ihrem Vermögen, die einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer mit ihren jährlichen Beiträgen. Grundsätzlich ist zu empfehlen, frühzeitig das Gespräch mit einem Finanzinstitut aufzunehmen und Möglichkeiten zur Finanzierung zu besprechen und in die bauliche und zeitliche Planung zu integrieren.

## **Hypotheken**

Der Ersatz des Wärmeerzeugers kann auch über eine Erhöhung der Hypotheken pro Eigentümerin bzw. Eigentümer finanziert werden. Banken müssen bei einer Kreditvergabe die Einkommensverhältnisse und/oder den Gebäudewert neu überprüfen. Hierzu siehe auch Faktenblatt «Finanzierung selbstgenutztes Wohneigentum von erneuerbar EnergieSchweiz».

## **Förderbeiträge**

Bund, Kantone, Gemeinden, Energieversorgungsunternehmen etc. unterstützen verschiedene Massnahmen für den vermehrten Einsatz erneuerbarer Energien bei Wärmeerzeugern für Heizung und Warmwasser mit Förderbeiträgen. Die Förderbeiträge können von Jahr zu Jahr und von Gemeinde zu Gemeinde stark variieren. Prüfen Sie die Förderbeiträge an Ihrem Standort und beziehen Sie diese in die Überlegungen frühzeitig mit ein: [www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch).

Die Gesuche für Fördergelder müssen vor der Inangriffnahme der Arbeiten eingereicht werden!

### Wert der Liegenschaft

Eine Liegenschaft mit guten, den neusten Gesetzen oder Normen entsprechenden Anlagen behält oder steigert sogar ihren Wert. Dies erhöht die Chancen, dass bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft ein besserer Ertrag erzielt werden kann.

### Steuern<sup>1</sup>

Die Kosten für energiesparende Massnahmen können bei den direkten Bundessteuern und in den meisten Kantonen als Liegenschaften unterhalt vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Gewöhnliche Unterhaltskosten lassen sich nur in dem Jahr steuerlich geltend machen, in dem sie umgesetzt wurden. Investitionen, die den Energieverbrauch senken, können dagegen über bis zu drei Jahre in Abzug gebracht werden, sofern sie im Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können. Einzahlungen in Erneuerungsfonds sind ebenfalls in den meisten Kantonen abzugsberechtigt. Das Prüfen von individuellen steuerlichen Auswirkungen - eine Investition in eine neue Heizung (und/oder weitere energetische Massnahmen) kann sich positiv auf die steuerliche Belastung auswirken.

### Richtlinien für Anbieter von Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz

Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) hat auf den 1. Januar 2023 die [«Richtlinien für Anbieter von Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz»](#) in Kraft gesetzt. Für die Anpassung der bankinternen Prozesse gilt eine Übergangsfrist bis 1. Januar 2024.

Im Rahmen der Beratung zur Immobilienfinanzierung soll u. a. gemäss Artikel 2 die langfristige Werterhaltung und somit auch die Energieeffizienz des zu finanzierenden Gebäudes thematisiert werden, insbesondere bei älteren Liegenschaften oder solchen mit Sanierungsbedarf. Dabei sollen entsprechende Sanierungsmassnahmen angesprochen und erörtert werden.

[SBVg Richtlinien Anbieter Hypotheken zur Förderung der Energieeffizienz \(swissbanking.ch\)](#)

<sup>1</sup> Am 28. September 2025 stimmte die Schweizer Stimmbevölkerung der [Reform der Wohneigentumsbesteuerung](#) zu. Dies hat unter anderem zur Folge, dass die Besteuerung des Eigenmietwerts für selbstgenutzte Erst- und Zweitliegenschaften abgeschafft wird. Im Gegenzug können Liegenschaftsunterhaltskosten und Schuldzinsen auf Bundesebene nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden. Damit entfällt auch der Abzug für energiesparende und umweltschonende Massnahmen bei der direkten Bundessteuer. Die Kantone können diesen Abzug weiterhin vorsehen, allerdings bis spätestens 2050. Wann die Reform der Wohneigentumsbesteuerung in Kraft tritt, ist aktuell noch offen. Trotzdem empfiehlt sich eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den steuerlichen Veränderungen.

EnergieSchweiz  
Bundesamt für Energie BFE  
Pulverstrasse 13  
CH-3063 Ittigen  
Postadresse: CH-3003 Bern

Infoline 0848 444 444  
[infoline.energieschweiz.ch](mailto:infoline.energieschweiz.ch)

[energieschweiz.ch](http://energieschweiz.ch)  
[energieschweiz@bfe.admin.ch](mailto:energieschweiz@bfe.admin.ch)  
[twitter.com/energieschweiz](https://twitter.com/energieschweiz)