

**2020/148 0.04.05.02 Interpellation**

**Interpellation "Darlehen energetische Sanierungen Stockwerkeigentümerschaften", Beantwortung (Parlamentsgeschäft 20.02.01)**

**Beschluss Stadtrat**

1. Die Antwort der Energiekommission auf die Interpellation "Darlehen für energetische Sanierung für Stockwerkeigentümergeinschaften" vom 6. Juli 2020 wird zustimmend zur Kenntnis genommen und dem Parlament weitergeleitet.
2. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
3. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Parlamentsdienste (als Antwort)
  - Energiekommission
  - Geschäftsbereich Alter, Soziales + Umwelt
  - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien

**Erwägungen**

Das Ressort Tiefbau + Energie unterbreitet dem Stadtrat die Antwort der Energiekommission auf die Interpellation "Darlehen für energetische Sanierung für Stockwerkeigentümergeinschaften" vom 6. Juli 2020 zur Weiterleitung an das Parlament.

Die Energiekommission besitzt als eigenständige Kommission ein Antragsrecht gegenüber dem Parlament. Sie kann dieses aber nicht direkt, sondern nur durch Vermittlung durch den Stadtrat ausüben. Anträge von eigenständigen Kommissionen gehen gemäss § 51 Abs. 4 des Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1) an den Stadtrat, der sie mit seiner Abstimmungsempfehlung dem Parlament weiterleitet. Dieser kann die Annahme, Ablehnung, Verschiebung oder Änderung empfehlen.

### Ausgangslage

Die nachfolgende Interpellation von Elmar Weilenmann (BDP) und fünf Mitunterzeichnenden ist an der Parlamentssitzung vom 25. Mai 2020 begründet worden.

### **Darlehen für energetische Sanierung für Stockwerkeigentümergeinschaften (kurz Stweg)**

*In der Praxis der Verwaltung von Stweg wird immer mehr erkannt, wie schwierig es ist, notwendige Sanierungen nach neuesten Anforderungen an einen sparsamen Energieverbrauch durchzuführen. Grund dafür sind einerseits die Bestimmung über Abstimmungen, wonach es eine Mehrheit an Eigentümern braucht, um eine Sanierung zu beschliessen, welche zu einem Mehrwert führt. Andererseits sind die Ersparnisse in den Erneuerungsfonds häufig zu gering für derart hohe Investitionen.*

*Da Stweg keine eigene Rechtspersönlichkeit besitzen, besteht keine Möglichkeit, dass Banken einen Sanierungskredit anbieten können. Bei den Eigentümern handelt sich häufig um Rentner, welchen es ebenfalls an der nötigen Kreditwürdigkeit fehlt. So geschieht es oft, dass eine alte Ölheizung einfach ersetzt werden muss, ohne dass zuvor die Fassaden oder das Dach gedämmt oder Fenster ersetzt werden. Damit kann beim Ölverbrauch praktisch keine Einsparung erzielt werden. Oder anders gesehen, ist der Ausstoss an schädlichem CO2 unverändert hoch.*

*Die Stadt bietet zwar mit dem Rahmenkredit zur Förderung von Energieeffizienz eine attraktive finanzielle Hilfe an, aber dies dürfte bei grösseren Vorhaben kaum genügend Hilfe bieten. Bei der Vergabe eines rückzahlbaren, verzinslichen Darlehens würde der Stadtkasse nicht nur kein Verlust entstehen, der Zins für Fremdkapital wird sogar übertroffen. Wenn die Stadt einen Weg findet, derartige Darlehen zu gewähren, könnte in Wetzikon ein bedeutsamer Schritt für eine spürbare Verminderung des CO2-Ausstosses erreicht werden.*

*Den Stockwerkeigentümern ist es möglich, wie in der Vergangenheit jährlich eine grosse Einzahlung in einen Erneuerungsfonds zu leisten. Wenn von der Stadt ein Überbrückungskredit zur Verfügung gestellt würde, dank welchem eine grössere Sanierung realisiert werden kann, könnten diese jährlichen Einlagen für Rückzahlungen an den Kredit verwendet werden. Insbesondere dürften den Stweg dann jene Mittel zusätzlich zur Verfügung stehen, welche dank der Einsparung beim Energieverbrauch nicht ausgegeben werden müssen. Im Gegenzug dürfte die Stadt Forderungen an die Art der Sanierung stellen (z. B. umweltfreundliche Heiz- und Sanierungssysteme, mindestens Energieträger Gas anstelle von Öl, zusätzlich Stromgewinnung mit Photovoltaik für Wärmetauscher).*

*Der Stadt bietet sich hier eine Chance, für die Verzögerung des Klimawandels eine wirksame Hilfe anzubieten. Vielleicht dürfte so ein Weg auch gefunden werden in Zusammenarbeit mit Kreditinstituten (evt. Stadt bietet Bürgerschaft an).*

Fragen:

1. Ist der Stadt bekannt, wie viele Wetziker Stweg vor energetischen Sanierungen stehen?
2. Kann abgeklärt werden, bei welchen Stweg die eigenen Mittel nicht genügen für eine solche zukunftsgerichtete Sanierung?
3. Könnte der Stadtrat neue Wege beschreiten, um jenen Stweg Darlehen zu ermöglichen, welche mit den erwähnten Schwierigkeiten zu kämpfen haben?
4. Wenn die Gewährung eines Darlehens durch die Stadt aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist, wäre es denkbar, dass die Stadt gegenüber einer Bank als Bürge für eine Stweg eintreten würde?

## **Formelles**

Die Interpellation ist gemäss Art. 46 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlaments) eine "Anfrage an den Stadtrat über einen in den Aufgabenbereich der Gemeinde fallenden Gegenstand". Sie ist gestützt auf Art. 47 Abs. 2 GeschO Parlament innert vier Monaten nach der Begründung schriftlich zu beantworten. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewahrt.

## **Beantwortung der Interpellation**

Die Interpellation "Darlehen für energetische Sanierung für Stockwerkeigentümergeinschaften (kurz Stweg)" wird wie folgt beantwortet:  
(zuständig im Stadtrat ist Pascal Bassu, Ressort Tiefbau + Energie)

*Frage 1: Ist der Stadt bekannt, wie viele Wetziker Stweg vor energetischen Sanierungen stehen?*

Aus dem Energiecontrolling sind für alle Gebäude in Wetzikon das Gebäudealter, das Alter der jeweiligen Heizanlage und der Energieträger bekannt. Es kann auch gezielt nach Stockwerkeigentümerschaften selektiert werden.

Auf dem Stadtgebiet von Wetzikon gibt es zurzeit 201 Stockwerkeigentümergeinschaften. Sehr viele Überbauungen sind in den letzten 20 Jahren entstanden. Bei diesen darf davon ausgegangen werden, dass umfassende energetische Sanierungen noch nicht unmittelbar bevorstehen. Fragen nach einem Heizungsersatz hingegen stellen sich bei Heizanlagen, welche älter als 15 Jahre sind.

*Frage 2: Kann abgeklärt werden, bei welchen Stweg die eigenen Mittel nicht genügen für eine solche zukunftsgerichtete Sanierung?*

Der Bereich Steuern führt keine Listen über den Bestand der Erneuerungsfonds der Wetziker Stockwerkeigentümergeinschaften.

*Frage 3: Könnte der Stadtrat neue Wege beschreiten, um jenen Stweg Darlehen zu ermöglichen, welche mit den erwähnten Schwierigkeiten zu kämpfen haben?*

Die Stadt führt derzeit keine solchen Darlehen in ihrer Bilanz. Die Gewährung von Darlehen ist keine Kernaufgabe einer Gemeinde. Demzufolge fehlt auch vertieftes Fachwissen dazu.

Die Ansicht des Interpellanten, dass es bei den Eigentümer/innen von älteren Stockwerkeigentümergeinschaften häufig um Rentner/innen mit fehlender Kreditwürdigkeit handelt, wird vom Stadtrat nicht geteilt. Diese Personen sind überwiegend gut situiert, haben, wenn überhaupt, eine tiefe Hypothekarschuld und folglich mit dem heutigen Zinsumfeld eine geringe Zinsbelastung.

Der Stadtrat betrachtet es weder als opportun noch als notwendig, Darlehen an Stockwerkeigentümergeinschaften zur Ankurbelung der energetischen Sanierung auszurichten. Dazu stehen die verschiedenen energiepolitischen Instrumente zur Verfügung, wie das aus der Stromabgabe finanzierte Gebäudeprogramm des Bundes und des Kantons und das Wetziker Förderprogramm mit Beiträgen an den Ersatz von fossilen Heizungen, die energetische Sanierung der Gebäudehülle und die Installation von Solaranlagen. Mit der Inanspruchnahme beider Förderinstrumente werden sehr grosszügige Investitionsbeiträge ausgerichtet, welche auch von Stockwerkeigentümergeinschaften in Anspruch genommen werden können.

Zusätzlich wird, auch für Stockwerkeigentümergeinschaften, von der Stadt eine fachkundige Energieberatung angeboten, welche insbesondere beim Heizungsersatz und bei energetischen Sanierungen mögliche Wege aufzeigt, um eigenverantwortlich einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

*Frage 4: Wenn die Gewährung eines Darlehens durch die Stadt aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist, wäre es denkbar, dass die Stadt gegenüber einer Bank als Bürge für eine Stweg eintreten würde?*

Der Auftritt der Stadt als Bürge gegenüber von Banken wäre grundsätzlich möglich. Aber auch hier gilt, wie bereits oben erwähnt, dass solche Aufgaben für Gemeinden weder zu den Kernaufgaben gehören noch entsprechende Kernkompetenzen vorhanden sind.

#### **Akten**

- EKB Nr. 2020/53
- Interpellation

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin