



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 178. Ratssitzung vom 4. Februar 2026

5814. 2025/274

Weisung vom 02.07.2025:

Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Verordnung über Förderbeiträge für energetische Gebäudesanierungen, Neuerlass

Antrag des Stadtrats

Es wird eine Verordnung über Förderbeiträge für energetische Gebäudesanierungen (VFG) gemäss Beilage (datiert vom 2. Juli 2025) erlassen.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit Schlussabstimmung:

Patrick Stählin (GLP): Mit diesem Erlass werden wir die Verordnung über Förderbeiträge für energetische Gebäudesanierungen (VFG) aus der Pilotphase in eine Verstetigung überführen. Das basiert auf dem Beschluss GR Nr. 2021/361 und wird bis im Jahr 2040 eingeführt werden. Mit dieser Vorlage werden wir Massnahmen in zwei Bereichen fördern. Bei den Massnahmen 1 bis 3 sind Fördermassnahmen bei Inventar- und Schutzobjekten vorgesehen. Das umfasst bspw. energetische Sanierungen bei Fassaden und Fenstern sowie die notwendigen denkmalpflegerischen Untersuchungen. Die Massnahme 4 betrifft die Gebäudehüllensanierung basierend auf dem Energieausweis GEAK Plus des Kantons. Diese Massnahme darf nur aktiviert werden, wenn keine gleichwertige Förderung von Kanton, Bund oder Dritten angeboten wird. Die geschätzten Fördersummen für die Massnahmen 1 bis 3 betragen 1,58 Millionen Franken und 5,5 Millionen Franken pro Jahr für Massnahme 4. Die Fassadensanierungen werden etwa 660 Tonnen CO₂-Äquivalente und die Fenstersanierungen 2340 Tonnen CO₂-Äquivalente einsparen. Bei Massnahme 3 gibt es keine direkten Einsparungen. Jährlich werden für die Massnahmen 1 bis 3 etwa 70 Fördermassnahmen eingereicht werden. Falls Massnahme 4 aktiviert wird, kommen nochmals so viele hinzu. Diese Massnahmen dürfen den Mieter*innen nicht zur Last gelegt werden. Die Verwaltung möchte 10 Prozent aller Förderungen mittels Nachbefragung der Mieter*innen darauf prüfen. Die Kommissionmehrheit sieht die Notwendigkeit der Massnahmen als gegeben. Alle Einsparungen, die durch das Heizen und Kühlen gemacht werden können, tragen kumulativ zum Netto-Null-Ziel 2040 bei. Die Details, bei denen wir uns nicht einig waren, werden in den Änderungsanträgen diskutiert. Die Kommissionmehrheit empfiehlt die Annahme der Vorlage.



Kommissionsminderheit Schlussabstimmung:

Yves Peier (SVP): Die Kommissionsminderheit lehnt die Vorlage ab. Die Stadt möchte ein Förderprogramm aus einer Pilotphase verstetigen. Das klingt harmlos, ist es aber nicht. Hier wird eine dauerhafte Subventionsmaschinerie mit hohen jährlichen Kosten und mehr Bürokratie geschaffen. Nur schon für Inventar- und Schutzobjekte sind jährlich rund 1,6 Millionen Franken vorgesehen, die sich bei einer Aktivierung der vierten Massnahme um 5,5 Millionen Franken erhöhen können. Das ist in der heutigen finanziellen Lage nicht verantwortbar. Der Bund und die Kantone fördern energetische Sanierungen bereits, gerade bei den Gebäudehüllen. Trotzdem schafft die Stadt eine eigene Verordnung mit einem Horizont bis ins Jahr 2040. Das ist unnötig und ein finanzpolitisches Risiko. Zudem werden Fördergelder mit mietrechtlichen Auflagen verknüpft. Das gehört nicht ins Energieprogramm, schafft Rechtsunsicherheit, mehr Kontrollen und Bürokratie. Wer investieren soll, braucht klare Regeln, keine neuen Hürden. Klimaschutz erreicht man so nicht, sondern mit Planungssicherheit und technologieoffenen Lösungen.

Antrag 1

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Thomas Hofstetter (FDP): Die FDP steht klar zum Klimaschutz, aber ebenso dazu, dass er wirksam, zielgerichtet und finanzpolitisch verantwortungsvoll umgesetzt wird. Die Vorlage des Stadtrats enthält einige sinnvolle Elemente, insbesondere bei den Inventar- und Schutzobjekten. Die Massnahmen sind spezifisch begründet und ergänzen die Förderlandschaft sinnvoll. Die Förderung von städtischen Gebäudesanierungen mit GEAK Plus liegt für uns nicht drin, besonders da der Stadtrat diese Fördermöglichkeit selbstständig aktivieren kann. GEAK Plus ist eine Aufgabe auf nationaler und kantonaler Ebene. Hinzu kommt, dass die Förderung von GEAK Plus die Stadt mit zusätzlich rund 5,5 Millionen Franken belastet. Das ist eine erhebliche Summe. Erst kürzlich hielt der Stadtrat fest, dass die Investitionsvorgaben kritisch überprüft werden müssen, da die Verschuldung rasch zunimmt und der Cashflow zunehmend unter Druck steht. In dieser Situation ist es nicht verantwortungsvoll, dem Stadtrat einen Blankocheck auszustellen. Wir wären kompromissbereit gewesen, man hätte die Weisung auf die ersten drei Massnahmen kürzen können. Falls Bund oder Kantone die Förderung von GEAK Plus einstellen, hätte man dem Gemeinderat eine neue Weisung vorlegen können. So hätte das Parlament – nicht der Stadtrat – die Kosten und Notwendigkeiten entscheiden können.

Patrick Stählin (GLP): Die Kommissionsmehrheit lehnt den Änderungsantrag 1 ab. Sie erachtet die Ansicht der Minderheit, dass man sich auf nationaler und kantonaler Ebene starkmachen soll, als nicht zielführend. In dieser Situation sollte man nicht abwarten. Die Kommissionsmehrheit ist für den Beibehalt der Fördermassnahme 4, da sie das grösste Einsparpotenzial bei Treibhausgasemissionen hat.



Weitere Wortmeldungen:

Yves Henz (Grüne): Gerade auf kantonaler und nationaler Ebene spart die FDP gerne beim Klimaschutz. Daher sehe ich in diesem Antrag eine gewisse Ironie.

Thomas Hofstetter (FDP): Patrick Stählin (GLP), wir sind nicht per se gegen das Anliegen. Wir sagten, dass wir es unterstützen und dass wir im Falle, dass Kanton oder Bund die Förderung einstellen würden, eine neue Weisung ins Parlament einbringen wollten.

Patrick Stählin (GLP): In der Fraktion war der Antrag strittig. Es ist fraglich, ob man etwas ins Gesetz schreiben soll, dass inaktiv ist und worüber der Stadtrat die alleinige Kompetenz zur Aktivierung hat. Dass die Förderung auf nationaler und kantonaler Ebene wegfallen wird, ist nur eine Frage der Zeit. Darum sind wir für die Ablehnung.

Änderungsantrag 1

Art. 1 «Gegenstand und Geltungsbereich» Abs. 2 lit. d

Art. 3 «Begriffe» lit. e

Art. 9 «Massnahme 3» Abs. 1 lit. c

Art. 10 «Massnahme 4 a. Vorbehalt»

Art. 11 «b. Bedingungen»

Art. 12 «Beitragsbemessung a. Grundsatz» Abs. 1 lit d und Abs. 2 lit. d

Art. 13 «b. maximale Beitragshöhe» Abs. 1 lit. a

Art. 14 «c. minimale Beitragshöhe»

Art. 15 «Kumulierbarkeit a. Massnahmen 1–4»

Art. 16 «b. weitere Fördermassnahmen»

Art. 17 «Förderbeitragsgesuch a. Grundsatz» Abs. 2

Art. 21 «Ausführungskontrolle»

Die Mehrheit der SK GUD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK GUD beantragt folgende Änderungen zum Antrag des Stadtrats (Die Nummerierung der Artikel und Absätze sowie die Buchstabierung der lit. wird gemäss Ratsbeschluss angepasst):

Streichung von Art. 1 Abs. 2 lit. d

Streichung von Art. 3 lit. e

Art. 9 «Massnahme 3» Abs. 1 lit. c

c. sie notwendig sind, um über die Umsetzung einer energetischen Sanierungsmassnahme (Massnahmen 1~~7~~ oder 2~~oder 4~~) zu entscheiden;

Streichung von Art. 10 und 11

Streichung von Art. 12 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 lit. d



Art. 13 «b. maximale Beitragshöhe» Abs. 1 lit. a

- a. bei den energetischen Sanierungsmassnahmen (Massnahmen 1 und 2 und 4):
höchstens 50 Prozent der Investitionskosten;

Art. 14 «c. minimale Beitragshöhe»

Förderbeiträge für die energetischen Sanierungsmassnahmen (Massnahmen 1 und 2 und 4) von weniger als Fr. 1000.– werden nicht ausbezahlt.

Art. 15 «Kumulierbarkeit a. Massnahmen 1–4»

Die Förderbeiträge für die Massnahmen 1–4 können kumuliert werden.

Art. 16 «b. weitere Fördermassnahmen»

¹ Die Förderbeiträge für die Massnahmen 1–4 können kumuliert werden mit Förderbeiträgen für:

- a. die energetische Sanierung von Einzelbauteilen der Gebäudehülle von Bund, Kanton oder Dritten;
- b. die Instandsetzung von kommunalen und überkommunalen Schutzobjekten von Bund, Kanton, Stadt oder Dritten;
- c. Fördermassnahmen zur Gebäudehüllensanierung von Bund, Kanton oder Dritten, die voraussetzen, dass:
 1. ein kantonaler Gebäudeenergieausweis (GEAK) mit Beratungsbericht vorliegt; und
 2. die Umsetzung der Fördermassnahmen zu einer Verbesserung um zwei GEAK-Klassen oder einer vergleichbaren Bedingung führen.

~~² Die Förderbeiträge für die Massnahmen 1–3 können kumuliert werden mit Förderbeiträgen einer zur Massnahme 4 gleichwertigen Fördermassnahme von Bund, Kanton oder Dritten (Art. 10).~~

Art. 17 «Förderbeitragsgesuch a. Grundsatz» Abs. 2

² Sie reichen das Förderbeitragsgesuch vor dem Datum ein, an dem die Bauarbeiten in Bezug auf die energetischen Sanierungsmassnahmen (Massnahmen 1 und 2 und 4) begonnen werden.

Art. 21 «Ausführungskontrolle»

Die zuständige Stelle kontrolliert, ob die Förderbedingungen gemäss Art. 4–11 erfüllt sind nach Abschluss:

- a. der Bauarbeiten in Bezug auf die energetischen Sanierungsmassnahmen (Massnahmen 1 und 2 und 4);
- b. der denkmalpflegerischen Untersuchung (Massnahme 3).



Mehrheit: Referat: Patrick Stählin (GLP); Nadina Diday (SP), Vizepräsidium; Florine Angele (GLP), Sandro Gähler (SP), Yves Henz (Grüne), Pascal Lamprecht (SP), Dafi Muharemi (SP), Susan Wiget (AL)

Minderheit: Referat: Thomas Hofstetter (FDP); Murat Gediz (FDP), Yves Peier (SVP), Roger Suter (FDP) i. V. von Deborah Wettstein (FDP)

Abwesend: Christian Traber (Die Mitte), Präsidium

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 83 gegen 33 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 2

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Sandro Gähler (SP): *Unerlaubt hohe Mietzinsaufschläge im Rahmen von Sanierungen sind einer der Hauptgründe für die stark ansteigenden Mietzinse. Wir unterstützen die Subventionen und das damit verfolgte Ziel des Klimaschutzes, aber wir sind der Meinung, dass die Kombination aus Subvention und starkem Schutz der Eigentümer*innen durch das Mietrecht zu einem hohen Missbrauchspotenzial führt. Die Weisung sieht vor, dass die Subventionen verfügt werden. Damit ist als Repressionsmassnahme höchstens die Rückzahlung der Subvention möglich. Ein Missbrauchspotenzial ist zu befürchten, da die Chance einer rechtzeitigen Entdeckung eines unerlaubten Mietzinsaufschlags gering ist. Er kann nur innerhalb eines Monats durch die Mieterschaft angefochten werden. Das führt zu keiner Busse, sondern nur zu einer Rückzahlung der Subvention. Die einzige Person, die den Mietzins nach Verstreichen der Monatsfrist noch senken kann, ist die Eigentümerin. Die Stadt braucht daher stärkere repressive Massnahmen, die bei einem Missbrauch ergriffen werden können, damit der Mietzins auf den erlaubten Betrag gesenkt wird. Mit diesem Änderungsantrag soll daher eine Zusage einer Subvention per Vertrag anstatt per Verfügung bestimmt werden. Der Vertrag sieht im Missbrauchsfall eine Konventionalstrafe vor. Der Änderungsantrag ist keine elegante Lösung. Es wäre uns lieber, wenn das nationale Mietrecht vorsähe, dass bei subventionierten Sanierungen die subventionierende Stelle oder ein Gericht den Mietzinsaufschlag verbindlich festlegen könnte. Es scheint aber nicht, als würde das bald der Fall sein.*

Yves Peier (SVP): *Die Kommissionsmehrheit schlägt eine Regelung vor, die aus einer einfachen Förderung ein juristisches Minenfeld macht. Statt klare Entscheide gibt es komplizierte Vertragskonstruktionen und statt Vertrauen drohen Rück- und Strafzahlungen. Das ist keine Förderung, sondern Abschreckung. Wer energetische Sanierungen und preisgünstigen Wohnraum fördern möchte, darf Eigentümerschaften nicht mit unverhältnismässigen Risiken belasten. Darum ist der Antrag abzulehnen.*

Weitere Wortmeldungen:

Patrick Stählin (GLP): *Der Antrag vermischt Subventions- und Vertragsrecht. Einer Gerichtsüberprüfung wird er wahrscheinlich nicht standhalten. Das sagen die Juristen und*



die Rechtskonsulentin. Wenn das Netto-Null-Ziel erreicht werden soll, dürfen wir uns nicht mit einem schlecht ausgearbeiteten Antrag Steine in den Weg legen. Das schulden wir nicht nur uns, sondern auch den nachfolgenden Generationen. Bei schätzungsweise 62 zu erwartenden Anträgen schiesst man mit Kanonen auf Spatzen. Die Vermieterin muss bei der Mietzinserhöhung im Formular bereits offenlegen, ob sie eine Förderung erhalten hat. Wird das nicht gemacht, würde das als Urkundenfälschung gelten.

Yves Henz (Grüne): Aus Sicht der Grünen muss Klimaschutz sozialgerecht sein. Die massiv steigenden Mieten sind eine Bedrohung für die soziale Gerechtigkeit in unserer Stadt. Darum müssen wir mit diesem Antrag sichergehen, dass missbräuchliche Mieterhöhungen durch die Verordnung nicht gefördert werden. Normalerweise fordert die rechte Ratsseite mehr Repression, doch bei missbräuchlichen Mieten ist sie nicht dabei.

Moritz Bögli (AL): Die Argumentation, weshalb der Antrag abgelehnt wird, ist interessant. Die rechte Ratsseite ergriff kürzlich das Referendum gegen die Belegungsvorschriften für die Umsetzung von Artikel 49b. Dort hiess es «Vertrauen ist gut, aber Kontrolle ist besser». Wenn es aber um den Schutz von Grossgrundbesitzer*innen geht, macht man sich keine Sorgen, dass missbräuchlich Geld abgezwickelt wird und spricht vom Bürokratiemonster. Es gibt keinen Bereich, in dem so viel Geld unrechtmässig abgeschöpft wird. Darum ist es richtig, dass wir als Stadt sicherstellen, dass die Vorlage nicht missbraucht wird, um Mieten zu erhöhen. Dieses Recht mit Strafandrohung durchzusetzen, ist richtig.

Benedikt Gerth (Die Mitte): Die Förderung von Schallschutzfenstern war schlank und ohne grosse Auflagen organisiert. Die Wohnraumpolitik von Links-Grün mit kostspieligen Auflagen funktioniert nicht, wie man an anderen linken Städten mit Problemen sieht.

Moritz Bögli (AL): Die Mieten steigen ständig, weil das geltende Mietrecht in keiner Weise umgesetzt wird. Dieses würde die Renditen auf drei Prozent beschränken. In Bern stellt die rechte Ratsseite sicher, dass die Durchsetzung ausbleibt.

Yves Henz (Grüne): Das möchte ich unterstreichen. Die linke Seite setzt sich seit Jahren für bezahlbaren Wohnraum ein und hat gewisse Erfolge zu verzeichnen. Zu behaupten, dass die rechte Ratsseite es besser mache, obwohl sie Spenden von den Playern erhält, die die Mieten erhöhen, ist lächerlich.

Sven Sobernheim (GLP): Die zulässige Netto-Rendite ist aktuell 3,25 Prozent, Moritz Bögli (AL). Beim Antrag stellt sich die Frage, was die Idee des Kontrollmechanismus ist. Es ist tatsächlich eine ungerechtfertigte Mietzinserhöhung, wenn Fördergelder bei der Mietzinserhöhung nicht in Abzug gebracht werden. Das müssen die Mietgerichte prüfen. Dort besteht also bereits ein Kontrollmechanismus. Daran, dass die Mietzinserhöhungen oft nicht angefochten werden, ändert dieser Änderungsantrag nichts.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements Stellung.



STR Andreas Hauri: Die Gebäudesanierungen sind notwendig, wenn wir unsere Netto-Null-Ziele bei den direkten Emissionen erreichen wollen. Dass mittlerweile nur noch eine Wohnungsdebatte geführt wird und die effektiven Ziele im Umweltbereich nebensächlich wurden, bedaure ich. Wir haben das Programm bereits verschärft, klare Regeln bestimmt und Stichproben angekündigt. Mit ihren Anträgen verursachen Sie eine Verschärfung der Eintrittshürden. Das ist dem Klimaschutz nicht dienlich. Die Konsequenz ist, dass es weniger Anträge geben wird und vielleicht einige Eigentümer ihre Gebäudesanierung verschieben oder nicht realisieren. Das hilft niemandem. Sie wollen etwas erzwingen, das in diesem Geschäft keinen Nutzen haben und zu Stillstand führen wird.

Änderungsantrag 2
Art. 19 «Entscheid»

Die Mehrheit der SK GUD beantragt folgende Änderung von Art. 19:

1 Die zuständige Stelle entscheidet mittels Verfügung:

a. ~~über den Anspruch, und~~

b. ~~bei einer Förderzusage: über die Höhe der Beiträge, wenn das Gesuch ganz oder teilweise abgewiesen wird.~~

2 Ist der geltend gemachte Anspruch gegeben, ermöglicht die zuständige Stelle der Eigentümerschaft den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags, in dem die Höhe des Förderbeitrags sowie die Höhe der zulässigen Mietzinserhöhung im Sinne von Art. 5 lit. b festgehalten sind. In diesem Vertrag hat sich die Eigentümerschaft überdies zu verpflichten, im Falle eines Verstosses gegen Art. 5 lit. b den Förderbeitrag zurückzubezahlen und zudem der Stadt eine Konventionalstrafe in gleicher Höhe zu bezahlen.

Die Minderheit der SK GUD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Referat: Sandro Gähler (SP); Nadina Diday (SP), Vizepräsidium; Yves Henz (Grüne), Pascal Lamprecht (SP), Dafi Muharemi (SP), Susan Wiget (AL)
Minderheit:	Referat: Yves Peier (SVP); Florine Angele (GLP), Murat Gediz (FDP), Thomas Hofstetter (FDP), Patrick Stählin (GLP), Roger Suter (FDP) i. V. von Deborah Wettstein (FDP)
Abwesend:	Christian Traber (Die Mitte), Präsidium

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 62 gegen 57 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 3

Kommissionsminderheit/-mehrheit:

Sandro Gähler (SP): Im Rahmen der Schlussabrechnung von subventionierten Sanierungen muss die Verwaltung ausrechnen, welche der Arbeiten subventionsberechtigt



sind und wie hoch die resultierende Subvention ausfällt. Dieser Betrag wird der Eigentümerin kommuniziert. Im Rahmen dieser Berechnung und Kommunikation ist es für die Verwaltung kein grosser Mehraufwand, zusätzlich die resultierende Mietzinserhöhung zu berechnen und zu kommunizieren – letzteres auch an alle Mietenden. Wir sind überzeugt, dass die Hemmschwelle für unerlaubt hohe Mietzinserhöhungen durch diese Massnahme angehoben werden kann. Insbesondere gilt dann die Ausrede nicht mehr, dass es sich bei einer missbräuchlichen Erhöhung um einen Fehler gehandelt habe. Wenn der ausgerechnete Betrag klar kommuniziert wird, braucht es kriminelle Energie, um sich vorsätzlich darüber hinwegzusetzen. Der Einwand, dass es weitere Sanierungen geben kann, die die Stadt nicht kennt, ist für uns nicht ausschlaggebend. Es wird genügend Fälle ohne weitere Sanierungen geben. Der kommunizierte Betrag entspricht somit eins zu eins dem erlaubten Mietzinsaufschlag. Wenn zusätzliche Sanierungen durchgeführt werden sollten, bietet die von der Stadt berechnete Zahl einen Rahmen.

Patrick Stählin (GLP): Die Mehrheit lehnt den Änderungsantrag ab. Wie der Antrag umgesetzt werden soll, ist nicht ersichtlich. Mietzinserhöhungen messen sich nicht nur an der Förderhöhe, sondern auch an der Investitionssumme der Gesamtsanierung. Sie wird dann auf die Anzahl Wohnungen und mehrere Jahre herabgebrochen. Wie die Verwaltung für ein Gesuch, bei dem sie nur die Fördersumme kennt, eine verbindliche Angabe über den Mietzins treffen soll, erschliesst sich der Kommissionsmehrheit nicht.

Weitere Wortmeldung:

Moritz Bögli (AL): Die Minderheit wird zur Mehrheit, da die AL zur Minderheit wechselt. Viele Dinge müssten vor dem Mietgericht diskutiert werden. Das halten wir für richtig. Der SP-Antrag ist ein gutes Mittel, um mehr Mietende darauf aufmerksam zu machen.

Änderungsantrag 3

Art. 22 «Neue Bemessung und Auszahlung», neuer Abs. 2

Die Mehrheit der SK GUD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK GUD beantragt folgenden neuen Art. 22 Abs. 2 (Die Nummerierung der Absätze wird gemäss Ratsbeschluss angepasst):

² Sie teilt den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Mieterinnen und Mietern der betroffenen Wohnungen die aus Sicht der Stadt zulässige Mietzinserhöhung gemäss Art. 5 lit. b mit.

Mehrheit:	Referat: Patrick Stählin (GLP); Florine Angele (GLP), Murat Gediz (FDP), Thomas Hofstetter (FDP), Yves Peier (SVP), Roger Suter (FDP) i. V. von Deborah Wettstein (FDP)
Minderheit:	Referat: Sandro Gähler (SP); Nadina Diday (SP), Vizepräsidium; Yves Henz (Grüne), Pascal Lamprecht (SP), Dafi Muharemi (SP)
Enthaltung:	Susan Wiget (AL)
Abwesend:	Christian Traber (Die Mitte), Präsidium



Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 58 gegen 61 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Antrag 4

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Susan Wiget (AL): In der Kommissionsdiskussion ist der Klimaschutz wegen der Diskussion um den Mieter*innenschutz in den Hintergrund geraten. Dass die Mieten durch diese Sanierungen weiter steigen könnten, ist eine breit geteilte Befürchtung. Mit der Stadtverwaltung konnten wir einen Änderungsantrag erarbeiten, um einen neuen Artikel namens «Veröffentlichung der Fördermassnahmen» einzuführen. Damit wird die zuständige Stelle die gesprochenen Förderbeiträge auf ihrer Internetplattform mit umfassenden Informationen veröffentlichen. Diese werden in 10 Jahren wieder gelöscht werden. Aus Sicht der Kommission und der AL haben wir so eine solide Rechtsgrundlage geschaffen, sodass sich die Mietenden bei der Mietzinserhöhung zu den gesprochenen Geldern informieren können. Der Informationsfluss wird durch den Mieterverband gewährleistet.

Yves Peier (SVP): Die Kommissionsminderheit lehnt diesen Änderungsantrag ab. Sie anerkennt das Interesse an Transparenz bei staatlichen Fördermitteln. Der Antrag geht aber klar zu weit und verletzt die grundlegenden Prinzipien von Datenschutz und Verhältnismässigkeit. Mit der vorgesehenen Veröffentlichung von Adressen und Gebäudeidentifikationsnummern werden private Liegenschaftseigentümer öffentlich identifizierbar gemacht. So werden sensible Informationen über private Investitionen und finanzielle Unterstützungen ohne genügend Rechtfertigung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Das ist ein unverhältnismässiger Eingriff in die Privatsphäre und birgt ein Missbrauchsrisiko. Zudem ist nicht ersichtlich, weshalb eine Publikationsdauer von 10 Jahren nötig ist. Eine derart lange Veröffentlichungsfrist steht in keinem Verhältnis zum angestrebten Transparenzziel. Die Minderheit weist darauf hin, dass Transparenz mit anonymisierten Angaben möglich ist. Der Staat soll informieren, aber niemanden an den Pranger stellen.

Änderungsantrag 4
Neuer Art. 23 «Veröffentlichung»

Die Mehrheit der SK GUD beantragt folgenden neuen Art. 23 (Die Nummerierung der bisherigen Artikel wird gemäss Ratsbeschluss angepasst):

Art. 23 «Veröffentlichung»

¹ Die zuständige Stelle veröffentlicht die gewährten Förderbeiträge auf ihrer Internetplattform.

² Die Veröffentlichung umfasst:

- a. die Adresse und die Gebäudeidentifikationsnummer (EGID);
- b. die Art der Fördermassnahme;



c. der mit der Förderzusage zugesicherte und der effektiv ausbezahlte Beitrag.

³ Die veröffentlichten Angaben werden nach Ablauf von 10 Jahren seit der Veröffentlichung von der Internetplattform entfernt.

Die Minderheit der SK GUD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Referat: Susan Wiget (AL); Nadina Diday (SP), Vizepräsidium; Florine Angele (GLP), Sandro Gähler (SP), Yves Henz (Grüne), Pascal Lamprecht (SP), Dafi Muharemi (SP), Patrick Stählin (GLP)
Minderheit:	Referat: Yves Peier (SVP); Murat Gediz (FDP), Thomas Hofstetter (FDP), Roger Suter (FDP) i. V. von Deborah Wettstein (FDP)
Abwesend:	Christian Traber (Die Mitte), Präsidium

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 75 gegen 43 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Antrag 5

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Sandro Gähler (SP): Wenn die Stadt mit einer subventionierten Sanierung die Ursache für eine Mietzinserhöhung ist, kann es nicht die Aufgabe der Mietenden sein, die Korrektheit der Miete zu überprüfen. Am liebsten hätten wir eine Prüfquote von 100 Prozent, haben uns aber mit anderen Fraktionen auf einen Kompromiss von 30 Prozent geeinigt. Das wirkt hoffentlich abschreckend genug, um Betrugereien zu verhindern, während der Aufwand für die Stadtverwaltung im angemessenen Rahmen gehalten wird.

Thomas Hofstetter (FDP): Die FDP lehnt den Antrag ab. Ein solch hoher Kontrollsatz ist unverhältnismässig und bedeutet einen hohen Verwaltungsaufwand. Das führt zu zusätzlichen Kosten ohne nachweislichen Mehrwert. Die Verwaltung legte uns in der Beratung dar, dass der heutige Kontrollmechanismus effizient ist. Da dieser fixe, hohe Kontrollsatz teuer und unflexibel ist, erstaunt es mich, dass die GLP dem zustimmt. Die Kontrollen sollen so wie heute zielgerichtet, verhältnismässig und risikobasiert stattfinden.

Weitere Wortmeldungen:

Patrick Stählin (GLP): Mit dem geforderten Kontrollsatz werden laut Verwaltung etwa 10 Stellenprozente mehr benötigt werden. Das bedeutet unwesentlich mehr Aufwand.

Yves Henz (Grüne): Mit der Konventionalstrafe haben wir ein griffiges Mittel, um missbräuchliche Mieten zu verhindern. Die Erhöhung der Stichprobenzahl ist eine unnötige Bürokratisierung und ein Kostentreiber. Das Geld ist andernorts besser investiert.



Tanja Maag (AL): Das Thema Gebäudesanierung ist auch eine Wohndebatte. Persönlich glaube ich nicht, dass die gestellten Anträge rückläufig werden. Wenn man sich korrekt verhält, hat man nichts zu befürchten. Trotzdem ist es eine Tatsache, dass die Verdrängungsmechanismen durch ökologische Massnahmen forciert werden. Darum ist es wichtig, dass man in dieser Verordnung entsprechende Hebel einbaut. Änderungsantrag 4 bedeutet einen grossen Fortschritt im Vergleich zum vorherigen Zustand. Die Anträge der SP diskutierten wir kontrovers. In der momentanen grossen Not sind wir es den Zürcher*innen schuldig, auch unkonventionelle Massnahmen zu ergreifen. Unter diesen Rahmenbedingungen, die fast keine Schlupflöcher mehr offenlassen, sind wir sicher, dass eine Stichprobenquote von 30 Prozent angemessen ist.

Änderungsantrag 5
Art. 23 «Stichprobenkontrolle»

Die Mehrheit der SK GUD beantragt folgende Änderung von Art. 23:

Art. 23 «Stichprobenkontrolle»

Die zuständige Stelle ~~kann kontrolliert~~ nach Auszahlung der Förderbeiträge ~~Stichprobenkontrollen in Bezug auf~~ die Erfüllung der Förderbedingungen gemäss Art. 5 ~~durchführen~~, wobei mindestens 30 Prozent aller gewährten Gesuche geprüft werden müssen.

Die Minderheit der SK GUD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Referat: Sandro Gähler (SP); Nadina Diday (SP), Vizepräsidium; Florine Angele (GLP), Pascal Lamprecht (SP), Dafi Muharemi (SP), Patrick Stählin (GLP), Susan Wiget (AL)
Minderheit:	Referat: Thomas Hofstetter (FDP); Murat Gediz (FDP), Yves Henz (Grüne), Yves Peier (SVP), Roger Suter (FDP) i. V. von Deborah Wettstein (FDP)
Abwesend:	Christian Traber (Die Mitte), Präsidium

Der Rat lehnt den Antrag der Mehrheit mit 59 gegen 60 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) ab.

Die Detailberatung ist abgeschlossen.

Die Vorlage wird stillschweigend an die Redaktionskommission (RedK) überwiesen.

Damit ist beschlossen:

Die Verordnung über Förderbeiträge für energetische Gebäudesanierungen (VFG) ist durch die RedK zu überprüfen (Art. 70 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 213 GeschO GR). Die Schlussabstimmung findet nach der Redaktionslesung statt.



AS XXX.XXX

Verordnung über Förderbeiträge für energetische Gebäudesanierungen (VFG)

vom

Der Gemeinderat,

gestützt auf Art. 54 GO¹ und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 2. Juli 2025²,
beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand und
Geltungsbereich

Art. 1 ¹ Diese Verordnung regelt die Ausrichtung von Förderbeiträgen für energetische Gebäudesanierungen auf dem Gebiet der Stadt Zürich.

² Sie regelt die Förderung der folgenden Massnahmen:

- a. energetische Sanierung von Fassaden bei Inventar- und Schutzobjekten (Massnahme 1);
- b. energetische Sanierung von Fenstern bei Inventar- und Schutzobjekten (Massnahme 2);
- c. denkmalpflegerische Untersuchungen bei Inventar- und Schutzobjekten (Massnahme 3);
- d. Gebäudehüllensanierung mit GEAK Plus (Massnahme 4).

Zweck

Art. 2 Diese Verordnung bezweckt:

- a. die Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen;
- b. die Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele der Stadt.

Begriffe

Art. 3 In dieser Verordnung bedeuten:

- a. Inventar- und Schutzobjekte: Gebäude, die
 1. im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte des Bundes, des Kantons oder der Stadt aufgeführt sind, oder
 2. von einer Behörde unter Schutz gestellt sind;
- b. energetische Sanierung: Modernisierung eines Gebäudes oder eines Bauteils zur Minimierung des Energieverbrauchs;
- c. Ertüchtigung: Instandsetzung eines Gebäudes oder eines Bauteils mittels Weiterverwendung bestehender Bestandteile;
- d. U-Wert: Wärmedurchgangskoeffizient in Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m²K);
- e. GEAK Plus: kantonaler Gebäudeenergieausweis (GEAK) einschliesslich des Beratungsberichts.

B. Förderbedingungen und -beiträge

Antragsberechtigte
Eigentümerschaft
a. Grundsatz

Art. 4 Folgende Liegenschafteneigentümerinnen und -eigentümer können Förderbeiträge beantragen:

- a. natürliche und juristische Personen des privaten Rechts;
- b. kirchliche Körperschaften des öffentlichen Rechts;
- c. Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts;
- d. städtische Eigenwirtschaftsbetriebe gemäss Anhang 1 Finanzhaushaltsverordnung³.



- b. bei Vermietung Art. 5 Antragsberechtigt sind Liegenschafteneigentümerinnen oder -eigentümer von ganz oder teilweise vermieteten Liegenschaften nur, wenn:
- a. die Förderbeiträge gemäss Art. 14 Abs. 3^{bis} Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen⁴ vom Betrag der Mehrleistungen abgezogen und bei der Mietzinsfestsetzung berücksichtigt werden;
 - b. der Mietzins nur im gesetzlich vorgesehenen Rahmen erhöht wird;
 - c. keine Leerkündigungen erfolgen.
- Massnahme 1 Art. 6 ¹ Die energetische Sanierung von Fassaden wird gefördert, wenn:
- a. das Gebäude ein Inventar- oder Schutzobjekt ist;
 - b. das schriftliche Einverständnis der städtischen oder kantonalen Denkmalpflege für die baulichen Massnahmen an der Fassade für Innen- oder Aussenwärmedämmung vorliegt;
 - c. die Sanierung zu einer Reduktion des U-Werts der Fassade führt;
 - d. die Sanierung im Rahmen eines Umbaus oder einer Umnutzung erfolgt.
- ² Von der Förderung ausgenommen sind:
- a. Anbauten;
 - b. Ersatzbauten;
 - c. Aufstockungen.
- ³ Der Stadtrat bestimmt die erforderliche Reduktion des U-Werts gemäss Abs. 1 lit. c.
- Massnahme 2 Art. 7 ¹ Die energetische Sanierung von Fenstern wird mit einem Grundbeitrag gefördert, wenn:
- a. Grundbeitrag
- a. das Gebäude ein Inventar- oder Schutzobjekt ist;
 - b. das schriftliche Einverständnis der städtischen oder kantonalen Denkmalpflege für die baulichen Massnahmen an den Fenstern vorliegt;
 - c. die Sanierung zu einer Reduktion des U-Werts der Verglasung führt;
 - d. bei der Sanierung die Fenster ersetzt oder ertüchtigt werden.
- ² Der Stadtrat bestimmt die erforderliche Reduktion des U-Werts gemäss Abs. 1 lit. c.
- b. Zusatzbeitrag bei Ertüchtigung Art. 8 Die energetische Sanierung von Fenstern gemäss Art. 7 wird mit einem Zusatzbeitrag gefördert, wenn denkmalpflegerisch wertvolle Fenster ertüchtigt werden.
- Massnahme 3 Art. 9 ¹ Die denkmalpflegerischen Untersuchungen werden gefördert, wenn:
- a. das Gebäude ein Inventar- oder Schutzobjekt ist;
 - b. sie zu einer der förderungswürdigen Kategorien von denkmalpflegerischen Untersuchungen zählen;
 - c. sie notwendig sind, um über die Umsetzung einer energetischen Sanierungsmassnahme (Massnahmen 1, 2 oder 4) zu entscheiden;
 - d. die energetische Sanierungsmassnahmen:
 - 1. umgesetzt werden, oder

¹ AS 101.100

² STRB Nr. 2029 vom 2. Juli 2025.

³ vom 12. Januar 2022, AS 611.101.

⁴ vom 9. Mai 1990, SR 221.213.11.



2. aufgrund der Einschätzung der Denkmalpflege nicht umgesetzt werden können.

² Der Stadtrat bestimmt die förderungswürdigen Kategorien gemäss Abs. 1 lit. b.

Massnahme 4
a. Vorbehalt

Art. 10 Der Stadtrat kann die Förderung von Gebäudehüllensanierungen mit GEAK Plus einführen, wenn keine gleichwertige Fördermassnahme von Bund, Kanton oder Dritten besteht.

b. Bedingungen

Art. 11 ¹ Die Gebäudehüllensanierung mit GEAK Plus wird unter Vorbehalt der Einführung gemäss Art. 10 gefördert, wenn:

- a. der kantonale Gebäudeenergieausweis (GEAK) einschliesslich des Beratungsberichts (GEAK Plus) vorliegt;
- b. das Gebäude nach der Sanierung bei der Bewertung «Effizienz Gebäudehülle» gemäss GEAK:
 1. mindestens die Effizienzklasse C erreicht, und
 2. sich in Bezug auf den Zustand vor der Sanierung um mindestens zwei Klassen verbessert;
- c. die Gebäudehüllensanierung im Rahmen eines Umbaus oder einer Umnutzung erfolgt.

² Von der Förderung ausgenommen sind:

- a. Anbauten;
- b. Ersatzbauten;
- c. Aufstockungen.

Beitrags-
bemessung
a. Grundsatz

Art. 12 ¹ Die Förderbeiträge bemessen sich anhand:

- a. der Fassadenfläche in m² bei Massnahme 1;
- b. der Fensterfläche in m² bei Massnahme 2;
- c. des Aufwands bei Massnahme 3;
- d. der Energiebezugsfläche in m² vor der Sanierung bei Massnahme 4.

² Der Stadtrat legt die Höhe der Ansätze der Bemessungsgrundlagen gemäss Abs. 1 wie folgt fest:

- a. Massnahme 1: bis höchstens Fr. 100.– pro m²;
- b. Massnahme 2: bis höchstens Fr. 400.– pro m²;
- c. Massnahme 3: bis höchstens Fr. 5000.– pro Untersuchung;
- d. Massnahme 4: bis höchstens Fr. 100.– pro m².

b. maximale
Beitragshöhe

Art. 13 ¹ Die ausbezahlten Förderbeiträge betragen je Massnahme:

- a. bei den energetischen Sanierungsmassnahmen (Massnahmen 1, 2 und 4): höchstens 50 Prozent der Investitionskosten;
- b. bei der denkmalpflegerischen Untersuchung (Massnahme 3): höchstens 100 Prozent der Kosten der denkmalpflegerischen Untersuchungen.

² Die insgesamt ausbezahlten Förderbeiträge pro Gebäude gemäss Gebäudeidentifikationsnummer (EGID) betragen höchstens Fr. 400 000.–.

c. minimale Bei-
tragshöhe

Art. 14 Förderbeiträge für die energetischen Sanierungsmassnahmen (Massnahmen 1, 2 und 4) von weniger als Fr. 1000.– werden nicht ausbezahlt.



Kumulierbarkeit a. Massnahmen 1–4	Art. 15 Die Förderbeiträge für die Massnahmen 1–4 können kumuliert werden.
b. weitere Fördermassnahmen	Art. 16 ¹ Die Förderbeiträge für die Massnahmen 1–4 können kumuliert werden mit Förderbeiträgen für: a. die energetische Sanierung von Einzelbauteilen der Gebäudehülle von Bund, Kanton oder Dritten; b. die Instandsetzung von kommunalen und überkommunalen Schutzobjekten von Bund, Kanton, Stadt oder Dritten. ² Die Förderbeiträge für die Massnahmen 1–3 können kumuliert werden mit Förderbeiträgen einer zur Massnahme 4 gleichwertigen Fördermassnahme von Bund, Kanton oder Dritten (Art. 10).
	C. Verfahren
Förderbeitragsge- such a. Grundsatz	Art. 17 ¹ Die Gesuchstellenden beantragen die Förderbeiträge mit einem Förderbeitragsgesuch bei der zuständigen Stelle. ² Sie reichen das Förderbeitragsgesuch vor dem Datum ein, an dem die Bauarbeiten in Bezug auf die energetischen Sanierungsmassnahmen (Massnahmen 1, 2 und 4) begonnen werden.
b. Befristung	Art. 18 Förderbeitragsgesuche können bis 31. Dezember 2040 eingereicht werden.
Entscheid	Art. 19 ¹ Die zuständige Stelle entscheidet mittels Verfügung, wenn das Gesuch ganz oder teilweise abgewiesen wird. ² Ist der geltend gemachte Anspruch gegeben, ermöglicht die zuständige Stelle der Eigentümerschaft den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags, in dem die Höhe des Förderbeitrags sowie die Höhe der zulässigen Mietzinserhöhung im Sinne von Art. 5 lit. b festgehalten sind. In diesem Vertrag hat sich die Eigentümerschaft überdies zu verpflichten, im Falle eines Verstosses gegen Art. 5 lit. b den Förderbeitrag zurückzubezahlen und zudem der Stadt eine Konventionalstrafe in gleicher Höhe zu bezahlen.
Gültigkeitsdauer	Art. 20 ¹ Eine Förderzusage ist drei Jahre ab Datum der Rechtskraft der Verfügung gültig. ² Die zuständige Stelle kann die Gültigkeitsdauer der Förderzusage auf Antrag um höchstens zwei Jahre verlängern, wenn sich das Bauvorhaben verzögert.
Ausführungskon- trolle	Art. 21 Die zuständige Stelle kontrolliert, ob die Förderbedingungen gemäss Art. 4–11 erfüllt sind nach Abschluss: a. der Bauarbeiten in Bezug auf die energetischen Sanierungsmassnahmen (Massnahmen 1, 2 und 4); b. der denkmalpflegerischen Untersuchung (Massnahme 3).
Neue Bemessung und Auszahlung	Art. 22 ¹ Die zuständige Stelle bemisst die Förderbeiträge nach erfolgter Ausführungskontrolle nach den effektiv energetisch sanierten Flächen neu. ² Sie teilt den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Mieterinnen und Mietern der betroffenen Wohnungen die aus Sicht der Stadt zulässige Mietzinserhöhung gemäss Art. 5 lit. b mit. ³ Sie erlässt eine Verfügung, wenn von der Förderzusage gemäss Art. 19 abgewichen wird.



⁴ Sie zahlt die Förderbeiträge nach Abschluss der Ausführungskontrolle aus.

Veröffentlichung

Art. 23 ¹ Die zuständige Stelle veröffentlicht die gewährten Förderbeiträge auf ihrer Internetplattform.

² Die Veröffentlichung umfasst:

- a. die Adresse und die Gebäudeidentifikationsnummer (EGID);
- b. die Art der Fördermassnahme;
- c. der mit der Förderzusage zugesicherte und der effektiv ausbezahlte Beitrag.

³ Die veröffentlichten Angaben werden nach Ablauf von 10 Jahren seit der Veröffentlichung von der Internetplattform entfernt.

Stichprobenkontrolle

Art. 24 Die zuständige Stelle kann nach Auszahlung der Förderbeiträge Stichprobenkontrollen in Bezug auf die Erfüllung der Förderbedingungen gemäss Art. 5 durchführen.

D. Schlussbestimmungen

Information

Art. 25 Der Stadtrat informiert alle fünf Jahre über die Ausrichtung und Wirkung der Förderbeiträge, erstmals fünf Jahre nach Inkrafttreten dieser Verordnung.

Inkrafttreten

Art. 26 Der Stadtrat setzt diese Verordnung in Kraft.

Geltungsdauer

Art. 27 Diese Verordnung gilt bis zur vollständigen Abwicklung sämtlicher Förderbeitragsgesuche, die gemäss Art. 17 und 18 bis 31. Dezember 2040 eingereicht werden.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat