Gemeinderat Stäfa
Goethestrasse 16
8712 Stäfa

Stäfa, 5. Oktober 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Gemeinde Stäfa hält 19 Liegenschaften in ihrem Finanzvermögen, mit denen sie seit mehreren Jahren eine tiefe oder gar negative Rendite erwirtschaftet. Dies wurde bereits an den Gemeindeversammlungen vom 1. Dezember 2025 sowie 15. Juni 2026 kritisiert. Zuletzt führte die Immobilienbewirtschaftung der Gemeinde in Zusammenhang mit 10,4 Mio. Franken an Abschreibungen zu Diskussionen, unter anderem an der Liegenschaft «Frohberg».

Der vom Gemeinderat bestellte und von der Beratungsfirma «swissplan.ch Beratung für öffentliche Haushalte AG» erarbeitete «Finanz- und Aufgabenplan 2025 – 2029» formuliert sieben konkrete Massnahmen, damit der Finanzhaushalt der Gemeinde wieder gesunden kann. Zwei der Massnahmen betreffen die Investitionstätigkeit und die Bewirtschaftung des Finanzvermögens:

«*Im aktuellen Plan werden die finanzpolitischen Ziele grösstenteils verfehlt. Handlungsbedarf ist vor allem in folgenden Punkten gegeben: (…)*

- *Konsequente Priorisierung der Investitionen (Projekte kritisch auf Notwendigkeit, Höhe und Zeit-punkt hinterfragen)*
- *Weitere Veräusserungen von (unrentablem) Finanzvermögen zur Begrenzung der verzinslichen Schulden prüfen*»

Die SVP erwartet vom Gemeinderat eine vernünftige Bewirtschaftung des Finanzvermögens und Kostentransparenz, wo Liegenschaften unter dem Marktwert vermietet werden um einen gemeinnützigen Zweck zu dienen. Dies verlangen die kantonalen Gesetze und Handbücher, unterdessen wird dieses Verständnis auch von Gerichtsurteilen gestützt. Im Januar 2025 urteilte das Bundesgericht zur Abgrenzung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen betreffend einem vorsorglichem Liegenschaftserwerb durch den Kanton Solothurn,[1] im Juli 2026 urteilte das Kantonale Verwaltungsgericht Zürich im gleichen Sinne betreffend dem Erwerb der «Krone Forch» durch die Gemeinde Küsnacht.[2]

Der Erwerb eines Restaurants oder sonstigen Liegenschaft durch eine Gemeinde im Kanton Zürich ist als Investition im Finanzvermögen unzulässig, wenn von vornherein feststeht, dass die Anlage keine Rendite erwirtschaften wird und stattdessen ein Defizit geplant ist. Massgebend für die Abgrenzung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen ist die mit der Aufwendung verfolgte Absicht: Während das Finanzvermögen der Werterhaltung und der Sicherung eines angemessenen Ertrags dient, liegt bei Investitionen, die primär der Erfüllung einer öffentlichen

[1] BGer 1C_679/2023 vom 10.01.2025.
[2] VGer ZH, VB.2025.00816 vom 09.07.2026.

Aufgabe unter Inkaufnahme wirtschaftlicher Verluste dienen, zwingend Verwaltungsvermögen vor. Ein solcher Erwerb stellt somit keine «Anlage», sondern eine «Ausgabe» dar. Diese Qualifikation hat direkte Auswirkungen auf die Beschlusskompetenz und die erforderlichen Quoren:

- **Finanzvermögen (Anlagen):** Geschäfte zur Umschichtung von Vermögenswerten mit dem Ziel der Werterhaltung und Rendite unterliegen gemäss § 117 Abs. 1 GG grundsätzlich der Kompetenz des Gemeindevorstands bzw. der Gemeindeversammlung, sofern die gesetzlichen Schwellenwerte überschritten werden.[3] Geschäfte dieser Art unterliegen nicht dem obligatorischen Finanzreferendum.
- **Verwaltungsvermögen (Ausgaben):** Aufwendungen für öffentliche Aufgaben, die nicht auf einen finanziellen Ertrag gerichtet sind, gelten als Ausgaben. Diese unterliegen den strengeren Bewilligungsvoraussetzungen der §§ 103 ff. GG.[4] Neue einmalige Ausgaben bedürfen bei Überschreitung der gesetzlichen Schwellenwerte eines Verpflichtungskredits, der von der Gemeindeversammlung zu beschliessen ist. Überschreitet der Kreditbetrag die in der Stäfner Gemeindeordnung festgelegte Grenze von 3'000'000 Franken, ist der Beschluss der Stimmbevölkerung an der Urne zur Abstimmung zu unterstellen.

Damit haben der Gemeinderat und auf seinen Antrag hin die Gemeindeversammlung in den letzten Jahren ihre Kompetenzen überschritten, beispielsweise beim Kauf der «Sternenhalden» Liegenschaften.

Das **Finanzvermögen (§ 121 Abs. 3 GG)** umfasst Vermögenswerte, welche das Gemeinwesen ihres Geldwerts wegen besitzt und die es nicht unmittelbar zur Erfüllung von Verwaltungsaufgaben benötigt. Diese Werte dienen der Aufgabenerfüllung nur mittelbar durch ihren Kapital- oder Ertragswert und müssen ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgaben veräussert, be- oder verpfändet werden können.[5] Typische Beispiele sind der Erwerb von Wertschriften oder Liegenschaften zu Anlagezwecken. Die Erwartung einer marktüblichen Rendite ist ein konstitutives Merkmal des Finanzvermögens. Wird eine Investition getätigt, bei der von vornherein feststeht, dass sie keine Rendite erwirtschaften wird oder ein Defizit geplant ist, fehlt das Anlageziel. In einem solchen Fall stellt der Erwerb rechtlich eine Ausgabe dar, da die wirtschaftlichen Gesichtspunkte hinter die Bereitstellung einer öffentlichen Leistung zurücktreten. Dies gilt insbesondere, wenn die Gemeinde eine Aufgabe übernimmt, die private Akteure mangels Rentabilität nicht erfüllen würden. Zum **Verwaltungsvermögen (§ 121 Abs. 4 GG)** gehören also Werte, die den Behörden oder einem beschränkten Kreis privater Benutzer durch ihren Gebrauchswert unmittelbar zur Besorgung einer öffentlichen Aufgabe dienen (Betriebs- oder Anstaltsvermögen).[6] Fehlt die freie Veräusserbarkeit, weil der Vermögenswert

---

[3] RÜSSLI MARKUS, in: JAAG /RÜSSLI /JENNI (Hrsg.), GG - Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, und zu den politischen Rechten in den Gemeinden, 2. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2025, § 117 Zuständigkeit.
[4] VGer ZH, VB.2025.00816 vom 09.07.2026; BGer 1C_679/2023 vom 10.01.2025.
[5] VGer ZH, VB.2025.00816 vom 09.07.2026; RÜSSLI MARKUS, in: JAAG /RÜSSLI /JENNI (Hrsg.), GG - Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, und zu den politischen Rechten in den Gemeinden, 2. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2025, Vorbemerkungen zu §§ 103–117.
[6] VGer ZH, VB.2025.00816 vom 09.07.2026; RÜSSLI MARKUS, in: JAAG /RÜSSLI /JENNI (Hrsg.), GG - Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, und zu den politischen Rechten in den Gemeinden, 2. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2025, Vorbemerkungen zu §§ 103–117.

einer öffentlichen Aufgabe gewidmet ist, liegt zwingend Verwaltungsvermögen vor, selbst wenn eine spätere Verwertung nicht gänzlich ausgeschlossen ist.[7]

Das Finanzvermögen der Gemeinde Stäfa beinhaltet ein substanzielles Liegenschaftsportfolio, das jährlich einen hohen Verlust erwirtschaftet. Damit stellt sich die Frage, ob diese Immobilien der Gemeinde spektakulär schlecht verwaltet werden; oder ob sie effektiv eine öffentliche Aufgabe erfüllen und dementsprechend falsch bilanziert worden sind. Die Gemeindeautonomie gewährt zwar Spielraum bei der Übernahme öffentlicher Aufgaben, schützt jedoch nicht vor der korrekten Anwendung der finanzrechtlichen Kompetenzordnung bei der Zuordnung zum Verwaltungs- oder Finanzvermögen.

Wir stellen folgende Anfrage gemäss Paragraph 17 des Zürcher Gemeindegesetzes:

1. Welche Massnahmen sieht der Gemeinderat in Bezug auf die Liegenschaften im Finanzvermögen vor, die keine genügende Rendite erwirtschaften? Mit Blick auf die letzte Erfolgsrechnung fallen dabei Insbesondere folgende Liegenschaften auf, die überprüft werden müssen:
   a. Bahnhofstrasse 52
   b. Chapfwiesen 10/12
   c. Felsenburgstrasse 15
   d. Frohberg (Restaurant)
   e. Goethestrasse 2
   f. Goethestrasse 4
   g. Goethestrasse 12/14 (alte Krone)
   h. Geimoosstrasse 15
   i. Sternenhaldenstrasse 8
   j. Sternenhaldenstrasse 10
   k. Seestrasse 262 (Hecht)

2. Wie hat sich die Stäfner Rechnungsprüfungskommission in den letzten Jahren zu den unrentablen Liegenschaften im Finanzvermögen gegenüber dem Gemeinderat geäussert?

Freundliche Grüsse

Lukas Bubb

Präsident SVP Stäfa

[7] HETTICH PETER/EGGENBERGER LEONIE, Bundesgericht, I. öffentlich-rechtliche Abteilung, 10. Januar 2025, 1C_679/2023, ZBl 126/2025 S. 490.