



Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Protokollauszug Gemeinderat vom 24. Februar 2026

2026/29. Neubewertung Liegenschaften Finanzvermögen per 1. Januar 2025

1. Einleitung

Gestützt auf § 24 der Verordnung zum Gemeindegesetz vom 29. Juni 2016 ist das Grundeigentum im Finanzvermögen einmal pro Legislatur neu zu bewerten. Die letzte Neubewertung fand per 01.01.2021 statt.

Die Abteilung Finanzen hat die Neubewertung per 01.01.2025 vorgenommen und die Revisionsstelle Balmer-Etienne AG hat die Neubewertung überprüft.

2. Bewertungsergebnis

Aufgrund der Bewertungsblätter ergeben sich folgende Ergebnisse:

Grundstücke Finanzvermögen (FV)	Gewinn	800'744.00
Grundstücke FV mit Baurechten	Verlust	-238'700.00
überbaute Liegenschaften FV	Gewinn	29'700.00
Total Gewinn		591'744.00

Der Gewinn aus der Neubewertung wird der Erfolgsrechnung, Kostenstelle 3160 (Liegenschaften Finanzvermögen) gutgeschrieben.

Nach Abschluss der Neubewertung weist das Grundeigentum im Finanzvermögen per 1. Januar 2025 folgende Werte aus:

Grundstücke Finanzvermögen:	4'971'050.30
Grundstücke FV mit Baurechten:	306'900.00
überbaute Liegenschaften FV:	5'864'600.00
Total	11'142'550.30

3. Bemerkungen Bewertungsergebnis

Grundstücke Finanzvermögen:

Hochstrasse 32 (Dr. Brunner Haus): Der Zugang in die Sachgruppe 1080 Grundstücke FV ist darauf zurückzuführen, dass das Grundstück aufgeteilt werden muss. Die Gesamtfläche des Grundstücks Kat. Nr. 12303 beträgt 2'232 m². Bei grossen, nur teilweise überbauten Liegenschaften ist



die 1'000 m2 übersteigende Fläche als nicht überbautes Grundstück zu bilanzieren und zu bewerten (gemäss Handbuch Kapitel 2.14.1).

Grundstücke FV mit Baurechten:

Die Minderbewertung ist aufgrund der tieferen Baurechtszinserträge infolge sinkenden Referenzzinssätze entstanden.

Überbaute Liegenschaften FV:

Hochstrasse 12: Höherbewertung aufgrund höherer Mieterträge und höherem Versicherungswert gem. GVZ-Index.

Es ist die Frage nach der Umgliederung der Liegenschaft Hochstrasse 12 vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen aufgetaucht. Das Gebäude wird momentan von der Schulverwaltung genutzt. Vorher war es an Aussenstehende gewerblich vermietet worden. Da ein Umzug der Schulverwaltung in andere Räumlichkeiten jederzeit möglich wäre, könnte das Gebäude auch wieder als Büroräumlichkeiten extern vermietet werden. Aus diesem Grund wird auf eine Umgliederung verzichtet und das Gebäude im Finanzvermögen belassen.

Ehemaliges Café Frohwies, Frohwiesstrasse 6 - 8: Die Höherbewertung ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

- Höherer Versicherungswert infolge Erhöhung des GVZ-Index
- Ertragswert neu mit 6 % (Wohnliegenschaften) anstatt mit 8 % (Gewerbeliegenschaften) kapitalisiert, da dort vor allem Wohnungen für die Benützung durch Asylbewerber an das Sozialamt intern verrechnet werden. Das ehemalige Cafe im Erdgeschoss wird an den Familienverein vermietet.

Auch da ist die Frage aufgetaucht, ob das Gebäude in das Verwaltungsvermögen umgegliedert werden soll. Das Gebäude ist jedoch kommunal inventarisiert und es läuft ein Provokationsbegehren zur Abklärung der Schutzwürdigkeit. Im jetzigen Zustand ist es als Verwaltungsgebäude nicht geeignet. Die gemeindeinterne Nutzung der Asylwohnungen durch das Sozialamt könnte jederzeit beendet und das Gebäude an Dritte gewerblich und zu Wohnzwecken vermietet werden. Aus diesen Gründen wird auf eine Umgliederung verzichtet und die Liegenschaft im Finanzvermögen belassen.

Ehemaliges Restaurant Schössli, Hochstrasse 7: Höherbewertung aufgrund höherer Mieterträge und höherem Versicherungswert gem. GVZ-Index.

Im Platz 24, Wohnhaus mit Scheune:

Minderbewertung aufgrund tieferer Mieterträge (gemeindeinterne Nutzung durch Sozialamt für Asylbewerber)

Hochstrasse 32, Dr. Brunner Haus:

Teilumgliederung in Sachgruppe Grundstücke Finanzvermögen (siehe oben)

Liegenschaften FV im Bau

Die Kosten der Zentrumsentwicklung Geviert Bankstrasse/Post/Gerichtshausstrasse wurden bereits mit der Kreditabrechnung vom 24. Januar 2023 abgerechnet. Daraus erfolgt eine Umgliederung in die Sachgruppe Grundstücke Finanzvermögen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die per 01.01.2025 durchgeführte Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens wird gemäss Bewertungsergebnis genehmigt.

2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - Revisionsgesellschaft Balmer Etienne, Herr Martin Wälti
 - Leiter Liegenschaften
 - Bereichsleiter Finanzen und Liegenschaften
- Archiv F2.10
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber