

Sitzung vom 20. Januar 2026

Beschl. Nr. **2026-12**

0.10.5 Revisionen, Visitationen
Finanzen: Sachbereichsrevision Liegenschaften 2025, Bericht;
Kenntnisnahme und Anordnung Massnahmen

Ausgangslage

Am 27. November 2025 erstattete die baumgartner & wüst gmbh in ihrer Funktion als Revisionsstelle der Stadt Adliswil Bericht über die in der Zeit vom 25. bis 27. November 2025 durchgeführte Sachbereichsrevision im Bereich Liegenschaften. Grundlage hierfür bildeten die Bestimmungen von § 142 ff. des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015.

Gestützt auf § 143 des Gemeindegesetzes erfolgte eine Prüfung der Prozesse und Abläufe sowie der Bewirtschaftung der Mieterträge aus dem Finanz- und Verwaltungsvermögen.

Die Revision erstreckte sich insbesondere auf folgende Prüfungsfelder:

Bereich	Zusammenfassung der Prüfungshandlungen
Aufbau- und Ablauforganisation	Organisation, Abläufe und Kompetenzregelung
Bewertung, Bilanzierung und Verbuchung	Stichprobenweise Abstimmung Inventare zu Grundbuchauszügen oder GIS-Verzeichnis, Sichtung Liegenschaftsbewertungen im Finanzvermögen, korrekte Verbuchungen gemäss Vorgaben
Miet- / Pacht- und Baurechtszinsen	Prüfung Vollständigkeit Mieterspiegel und Abstimmung zu Verträgen, Abstimmung zu Erfolgsrechnung, Vollständige Verrechnung, Zahlungseingangskontrolle, Kautionen, Nebenkostenabrechnungen
Einmalige Benutzungsgebühren	Korrekte und vollständige Verrechnung gemäss Benutzungs- und Gebührenreglement, Mietvereinbarungen, Zahlungseingangskontrolle, korrekte Verbuchung
Liegenschaftsaufwand, Investitionen	Korrekte Verbuchung

Hinweise und Empfehlungen der Revisionsstelle

Verbuchung Mieteinnahmen

Einmalige Vermietungserträge wurden teilweise falsch auf das Sachkonto 4240.00 (Benutzungsgebühren und Dienstleistungen) statt auf 4472.xx (Vergütung für Benutzungen Liegenschaften Verwaltungsvermögen) verbucht. Ebenso wurden Einnahmen aus den Parkuhren «Badstrasse» sowie Gebühren für Grabplätze nicht den korrekten Konten (131.4240.xx bzw. 076.4240.xx) zugeordnet.

Ertrag Hauswärts Wohnung / Ertrag Polizeiposten

Auf dem Konto 681.4470.00 des Hallen- und Freibades wurde im Rechnungsjahr 2024 auch der Mietertrag einer Hauswärts Wohnung der Sportanlagen Tüfi verbucht. Auf dem Konto 131.4470.00 waren nur drei von vier Quartalerträgen aus der Vermietung des Polizeipostens erfasst; das vierte Quartal wurde auf dem Konto 130.4470.00 ausgewiesen. Die Darstellung in der funktionalen Gliederung der Erfolgsrechnung erfolgte jedoch korrekt.

Einmalvermietung Bildung

Bei der Einmalvermietung von Schulräumlichkeiten konnten in mehreren Fällen die verrechneten Gebühren nicht mit dem geltenden Gebührentarif der Stadt Adliswil in Einklang gebracht werden. Nach Auskunft der Schulverwaltung handelt es sich dabei überwiegend um langjährige, regelmässig wiederkehrende Nutzende. Im aktuellen Gebührentarif ist jedoch keine Reduktion der Gebühren für solche Konstellationen vorgesehen.

Empfohlene Massnahmen

- Die Kontierungen sind gemäss verbindlichem Kontenrahmen zu erfolgen;
- Gebühren sind gemäss geltendem Gebührentarif zu erheben.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf § 143 Gemeindegesetz und Art. 37 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 Bst. f der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Der Bericht der baumgartner & wüst gmbh vom 27. November 2025 über die vom 25. bis 27. November 2025 durchgeführte Sachbereichsrevision im Bereich Liegenschaften wird zur Kenntnis genommen.
- 2 Die Ressorts Einwohnerkontakte, Finanzen sowie Sicherheit, Gesundheit und Sport werden beauftragt, die empfohlenen Massnahmen bis Ende März 2026 umzusetzen.
- 3 Das Ressort Bildung wird beauftragt, die empfohlene Massnahme per August 2026 (Start Schuljahr 2026/2027) umzusetzen.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.

5 Mitteilung an:

- 5.1 Rechnungsprüfungskommission
- 5.2 Ressortleiter Finanzen
- 5.3 Ressortleiter Einwohnerkontakte
- 5.4 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
- 5.5 Ressortleiter Bildung
- 5.6 Liegenschaften
- 5.7 Bezirksrat Horgen (mit separatem Schreiben)
- 5.8 baumgartner & wüst gmbh (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber