

Mitteilung Gemeinderat

10. April 2024

Trotz positivem, operativem Rechnungsergebnis führen Bewertungskorrekturen bei Liegenschaften im Finanzvermögen zu einem Defizit in der Jahresrechnung 2023.

Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung 2023 schliesst mit Aufwendungen von CHF 58.79 Mio. (Vorjahr CHF 47.30 Mio.) und Erträgen von CHF 52.57 Mio. (Vorjahr CHF 49.31 Mio.) ab. Daraus ergibt sich ein Aufwandüberschuss von CHF 6.22 Mio. (Vorjahr Ertragsüberschuss CHF 2.01 Mio.), welcher dem Bilanzüberschuss belastet wird. Dieser weist damit per Ende 2023 einen Bestand von CHF 45.39 Mio. auf. Im Budget 2023 wurde mit einem Ertragsüberschuss von CHF 1.61 Mio. gerechnet. Der Abschluss fällt damit um CHF 7.83 Mio. tiefer aus als budgetiert.

Operativ hat die Gemeinde im Jahr 2023 einen Ertragsüberschuss von CHF 1.43 Mio. erzielt. Dieser liegt nur leicht unter dem im Budget 2023 erwarteten Wert von CHF 1.61 Mio. Dass die Jahresrechnung zum Schluss deutlich im Minus geschlossen hat, ist auf die alle 4 Jahre gesetzlich vorgeschriebene Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens zurückzuführen. Die Wertkorrekturen im Rechnungsjahr 2023 führten gesamthaft zu Buchverlusten von total CHF 7.65 Mio. Im Wesentlichen handelt es sich hier um eine Abwertung von Bauland in der Scheug. Aufgrund von bestehenden, grundbuchrechtlichen Auflagen bezüglich eingeschränkter Nutzung für altersgerechten oder genossenschaftlichen Wohnbau, musste der bisher berücksichtigte Landpreis reduziert werden, was zu einer Wertkorrektur von CHF 5.31 Mio. führte.

Die Jahresrechnung 2023 enthält aber auch andere Mehrbelastungen des Finanzhaushaltes. Ein starkes Wachstum ist bei den Kosten der Pflegefinanzierung (stationär und ambulant) und Mehrkosten in den Schulstufen (Primar- bis Sekundarschule) sowie bei der Zwischennutzung des CU-Areals zu verzeichnen. Positiv haben die erneut über dem Budget liegenden Steuererträge gewirkt. Die Sondersteuern (Grundstückgewinnsteuern) sorgten für deutlich höhere Erträge. Auch die allgemeinen Gemeindesteuern sind höher ausgefallen, haben aber höhere Abgaben in den Finanzausgleich zur Folge. Sehr erfreulich ist, dass sich die mit dem Rechnungsabschluss 2022 erstmalig durch Fallablösungen deutlich reduzierten Kosten in der Sozialhilfe auch im Jahr 2023 bestätigt haben. Weiter hat die Zürcher Kantonalbank einmal mehr mit einer höheren Gewinnausschüttung zu höheren Erträgen beigetragen.

Investitionsrechnung

Im Jahr 2023 wurden Nettoinvestitionen von CHF 3.14 Mio. getätigt (Verwaltungs- und Finanzvermögen). Budgetiert waren Nettoinvestitionen von CHF 4.69 Mio. Die effektiven Ausgaben lagen somit CHF 1.55 Mio. tiefer. Der grösste Teil der Abweichung begründet sich darin, dass die vorgezogene Sanierung des Speditionsgebäudes auf dem CU-Areal über CHF 1.00 Mio. nicht ausgeführt wurde. Weitere Ursachen für die tieferen Ausgaben sind Verzögerungen bei der Renovation des Schulhauses Weissenrain, der dritten Etappe der Sanierung der Abwasserleitungen und der Installation von Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden. Bei einzelnen Projekten lagen die Ausgaben aber auch über dem Budget: die Instandsetzung des Flachdaches Kita Tatzelwurm, die Sanierung des Regenüberlaufbeckens an der Mühlestrasse und die Fertigstellung des Umbaus der Liegenschaft Kleindorfstrasse 8 (Trautheim).

Aufgrund der Bewertungskorrekturen auf den Liegenschaften im Finanzvermögen zu Lasten der Erfolgsrechnung 2023, ist die Selbstfinanzierung tiefer ausgefallen. Ohne Berücksichtigung der Bewertungskorrekturen hätte die Selbstfinanzierung CHF 3.00 Mio. betragen und wäre damit im Rahmen der Zielvorgaben ausgefallen. Der Selbstfinanzierungsgrad von 117 % zeigt die prozentuale Finanzierung der Investitionen ins Verwaltungsvermögen durch die selbst erwirtschafteten Mittel.

Bilanz

Nebst dem Bilanzüberschuss zählen auch die Spezialfinanzierungskonten der Eigenwirtschaftsbetriebe (Eigenkapital der gebührenfinanzierten Bereiche Abwasser und Abfall), der Fonds für Parkplatz-Ersatzabgaben und die finanzpolitische Reserve zum Eigenkapital. Der Bilanzüberschuss des Steuerhaushalts hat sich um den Aufwandüberschuss von CHF 6.22 Mio. reduziert. Darin berücksichtigt ist die Bewertungskorrektur der Liegenschaften des Finanzvermögens von CHF -7.65 Mio. Die letzte Einlage in die finanzpolitische Reserve erfolgte im Jahr 2022. Mit Abschluss der Verträge des Landverkaufs auf dem CU Areal wird auf eine weitere Äufnung der Reserven verzichtet. Der Saldo beträgt unverändert CHF 7.4 Mio. Mit den finanzpolitischen Zielsetzungen 2022 bis 2026 definiert der Gemeinderat die Rahmenbedingungen für den weiteren Umgang mit der finanzpolitischen Reserve. Diese soll aussergewöhnliche Einmaleffekte soweit möglich über Einlagen oder Entnahmen abfedern.

Das Nettovermögen hat sich per Ende 2023 um CHF 7.19 Mio. auf CHF 20.41 Mio. reduziert. Ohne die Bewertungskorrekturen der Liegenschaften des Finanzvermögens wäre es um weitere CHF 0.47 Mio. angestiegen. Das Nettovermögen der Gemeinde Uetikon ist im Vergleich zu anderen Gemeinden nach wie vor erfreulich hoch. Die Darlehensschulden konnten im Verlauf vom vergangenen Jahr durch den Abbau von Liquidität von CHF 23 Mio. auf CHF 22 Mio. reduziert werden. Die Schulden liegen damit deutlich unter der seit 2022 auf CHF 30 Mio. definierten Verschuldungsgrenze. Der Durchschnittszinssatz der langfristigen Schulden hat auch im Jahr 2023 nochmals tiefe 0.34 % betragen.

Fazit des Finanzvorstandes

Höhere Grundstückgewinnsteuern und höhere ordentliche Steuererträge verbesserten die Jahresrechnung 2023. Auf der anderen Seite sorgten höhere Kosten für den Finanzausgleich, die Pflegefinanzierung und der Schule für eine Mehrbelastung. "Operativ" wurde ein Ertragsüberschuss von CHF 1.4 Mio. erzielt. Nach den Bewertungskorrekturen bei den Liegenschaften schliesst die Rechnung mit einem Defizit von CHF 6.2 Mio. ab. Die Schulden konnten erfreulicherweise trotzdem um CHF 1 Mio. reduziert werden und die Bilanz ist mit einem Nettovermögen von CHF 20 Mio. weiterhin sehr solide. Ohne Berücksichtigung der Bewertungskorrekturen wurden alle finanzpolitischen Ziele erreicht.

Ansprechpersonen

Thomas Breitenmoser, Finanzvorstand, Telefon 079 344 25 02

Geht zur Publikation an (per E-Mail):

- Medienverteiler
- Gemeindehomepage (www.uetikonamsee.ch/pressemitteilungen)
- Behördenmitglieder (Gemeinderat, Schulpflege, Sozialkommission, RPK)
- Kirchgemeinden
- Ortsparteien
- Abteilungs- und Schulleitungen