# Inhaltsverzeichnis


**1. EINLEITUNG ..... 4**

1.1. FUNKTION UND GRUNDSÄTZE DER FINANZPLANUNG ..... 4
1.2. FINANZPOLITISCHE ZIELE ..... 4

**2. AUSGANGSLAGE ..... 5**

2.1. HOCHRECHNUNG 2026 ..... 5
2.2. AUFWANDSENTWICKLUNG ..... 6
2.2.1. ANSTIEG DES BEREINIGTEN NETTOAUFWANDES ..... 6
2.3. STEUERN ..... 9
*2.3.1. Staatssteuern ..... 9*
*2.3.2. Steuerfussfestlegung ..... 15*
*2.3.3. Grundsteuern ..... 17*
*2.3.4. Steuerkraft ..... 19*
*2.3.5. Ressourcenzuschuss ..... 20*
2.4. INVESTITIONEN ..... 21
*2.4.1. Investitionsrechnung ..... 21*
*2.4.2. Investitionsplanung ..... 23*
2.5. ENTWICKLUNG DER BESTÄNDE ..... 24
*2.5.1. Prognose ..... 25*
2.6. EINHALTUNG DES MITTELFRISTIGEN AUSGLEICHS BZW. DER SCHULDENBREMSE (EINFÜHRUNG PER 1.1.23) ..... 29

**3. KENNZAHLEN ..... 31**

3.1. BILANZGRÖSSEN ..... 31
3.2. FINANZKENNZAHLEN ..... 32
*3.2.1. Selbstfinanzierungsgrad ..... 32*
*3.2.2. Selbstfinanzierungsanteil ..... 32*
*3.2.3. Zinsbelastungsanteil ..... 33*
*3.2.4. Nettovermögen / Nettoschuld pro Einwohner ..... 34*
*3.2.5. Kapitaldienstanteil ..... 35*
*3.2.6. Relative Steuerkraft pro Einwohner ..... 35*

**4. SZENARIEN ..... 37**

4.1. BASIS ..... 37
4.2. BASIS PLUS ..... 38
4.3. BASIS MINUS ..... 39
4.4. HOCH ..... 39
4.5. TIEF ..... 40
4.6. ZUSAMMENFASSUNG SZENARIEN ..... 41

**5. ZUSAMMENFASSUNG ..... 48**

5.1. GESAMTÜBERBLICK ..... 48
5.2. AUSBLICK ..... 48

**6. ANHANG ..... 50**

6.1. BASISSZENARIO ..... 51
6.2. BASISPLUSSZENARIO ..... 52
6.3. BASISMINUSSZENARIO ..... 53
6.4. SZENARIO HOCH ..... 54

6.5. SZENARIO TIEF ..... 55
6.6. KAPITALFLUSSRECHNUNG 2000-2025 ..... 56
6.7. FINANZKENNZAHLEN 2000-2027 ..... 57
6.8. INVESTITIONSPLANUNG 2026 -2030 ..... 58

# 1. Einleitung

## 1.1. Funktion und Grundsätze der Finanzplanung

Der Finanzplan dient dem Stadtrat zur mittelfristigen Planung und Steuerung des städtischen Finanzhaushalts. Er bildet neben dem Budget ein zentrales Führungsinstrument. Dem Gemeinderat soll er als Informationsinstrument zur Darlegung der stadträtlichen Finanzpolitik dienen.

Im Rahmen des neuen Gemeindegesetzes, welches auf den 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist, setzt der Gesetzgeber einen verstärkten Fokus auf die mittelfristige Planung und Steuerung der Finanzen und Aufgaben (§ 95 GG). Zudem verpflichtet der Gesetzgeber die Gemeinden, den Steuerfuss so festzusetzen, dass die Rechnung grundsätzlich (§ 92 GG) ausgeglichen ist, den Aufwandüberschuss zu begrenzen, einen allfälligen Bilanzfehlbetrag abzutragen und Kennzahlen offenzulegen (§ 92 ff GG). Der Gesetzgeber überliess die konkrete Umsetzung bis 2021 jedoch den Gemeinden. **Mit der Schuldenbremse, welche seit dem 1.1.2023 in Kraft ist, werden die Vorgaben umgesetzt und die vom Kanton geforderte Einhaltung des mittelfristigen Ausgleichs auf nachhaltige Weise gesichert. Im aktuellen Finanzplan werden die Ziele des Stadtrates mit der Schuldenbremse im Finanzplan in einer Schattenrechnung abgebildet.**

Die notwendige Aussagekraft erhält der Finanzplan auch dadurch, dass Planungsannahmen über das wirtschaftliche Umfeld festgelegt werden, so etwa die Entwicklung der Teuerung oder der konjunkturellen Aussichten, aber auch die Entwicklungen in der Gemeinde. Die Finanzplanung hat möglichst detailliert und stufengerecht zu erfolgen und besteht aus einzelnen Teilbereichen, welche über die Entwicklung der Steuereinnahmen und über die Investitionstätigkeit Auskunft geben.

Aufgrund des seit über vier Jahren dauernden Ukrainekrieges, der intensivierten Konflikte im Nahen Osten und weiterer, weltweiter Disruptionen ist die regelbasierte Weltordnung zunehmend geschwächt, die makroökonomische Lage labiler und damit anfälliger für exogene Schocks. Für die Finanzen der Stadt Dübendorf bleiben deshalb weiter Fragen offen, und Prognosen werden schwieriger und weniger robust. Dazu werden in den einzelnen Kapiteln weitere Ausführungen erfolgen. Dank guten Rechnungen in Vorjahren und insbesondere 2025 sowie trotz eher schlechter Rechnungen 2023 und 2024 steht Dübendorf weiterhin gut da. Für die Steuererträge 2026 und v.a. für künftige Jahre sind weitere Auswirkungen nur bedingt abschätzbar. Nach dem eher schlechten Jahr 2024 bezüglich Steuern (ohne die a.o. Grundsteuern) war 2025 ein aussergewöhnliches Spitzenjahr bei allen Steuerarten und insbesondere auch wieder bei den Grundstückgewinnsteuern. Auch 2026 zeichnet sich ein gutes Steuer-Jahr ab. Auch für 2027 sollte sich der Trend bei den Steuern nicht markant verändern. Bei den Grundsteuern werden 2026 in der Hochrechnung aufgrund einzelner weniger Fälle nochmals markant über dem Budget zu liegen kommen. Mit der Entwicklung der Bevölkerung und der Arbeitsplätze, aber auch auf Basis der Situation an den Finanzmärkten wird weiter von steigenden Werten bei den ordentlichen Steuern und den Nachträgen ausgegangen. Der Ausgleich der kalten Progression hat keine Spuren im Ertrag hinterlassen bzw. das Wachstum kompensierte dies ab 2025. Der Finanzplan geht im Basisszenario weiter davon aus, dass die Verwerfungen aus Krieg und Disruption in der Welt und in Europa weiterhin keine zu starken Auswirkungen auf die Schweiz und den Haushalt Dübendorfs haben werden.

Der Finanzplan stellt die betriebswirtschaftliche Sicht der öffentlichen Finanzen in den Vordergrund und fokussiert nicht auf die finanzbuchhalterischen Aspekte. Dies im Gegensatz zum Budget und der Jahresrechnung.

## 1.2. Finanzpolitische Ziele

Die Ziele des Stadtrates für die Finanzplanperiode 2026 - 2030 ergeben sich aus der langjährigen Finanzpolitik und aus der per 1.1.2023 in Kraft getretenen Schuldenbremse (SB):

a) Erhaltung eines langfristig stabilen und attraktiven Steuerfusses
b) Reduktion des Wachstums beim Nettoaufwand in der Erfolgsrechnung auf ein nachhaltiges Mass
c) Selbstfinanzierung von möglichst 100% im 5-Jahresmittel
d) Der mittelfristige Ausgleich gemäss Schuldenbremse ist einzuhalten.
e) Die Verschuldung gemäss Schuldenbremse beträgt am Ende der Planperiode maximal 80 % des einfachen Staatssteuerertrages und über eine 10-Jahresperiode maximal 100 % des einfachen Staatssteuerertrages (gemäss SB).
f) Die Ausgleichsreserve gemäss Schuldenbremse beträgt am Ende der Planperiode minimal 10% des einfachen Staatssteuerertrages (gemäss SB).
g) Es besteht keine Nettoschuld

Werden die Werte nach d), e) oder f) erreicht oder überschritten, hat der Stadtrat mit dem Finanzplan 2026 -2030 Massnahmen vorzuschlagen. Dabei ist gemäss Schuldenbremse auch ein Szenario mit Massnahmen ohne eine Steuerfusserhöhung in der Planperiode vorzuschlagen.

Beim Politischen Gut ist im Finanzplan Basisszenario in den Jahren 2026–2030 ein massiv über den finanzpolitischen Zielen liegendes, angedachtes ungewichtetes Investitionsvolumen von rund 234.70 Mio. Franken (Vorjahr 236.96 Mio. Franken) eingestellt, welches grundsätzlich mit Steuereinnahmen zu finanzieren ist. In den gebührenfinanzierten Bereichen Abwasser und Abfall sind 2026–2030 Investitionen von 10.87 Mio. Franken (Vorjahr 12.05 Mio. Franken) geplant. Gesamthaft ergibt sich ein geplantes Investitionsvolumen von 245.57 Mio. Franken (Vorjahr 249.01 Mio. Franken).

Die Varianten des Finanzplanes zeigen verschiedene mögliche Entwicklungsszenarien der Dübendorfer Finanzen auf. Das Basisszenario bildet dabei die von der Exekutive aus heutiger Sicht wahrscheinlichste Stossrichtung ab.

## 2. Ausgangslage

### 2.1. Hochrechnung 2026

Die von den Abteilungen erstellte Hochrechnung im August 2026 prognostiziert einen Ertragsüberschuss von 25.94 Mio. Franken anstelle des budgetierten Ertragsüberschusses von 0.004 Mio. Franken, was eine Ergebnisverbesserung von 25.93 Mio. Franken bedeutet. Dieses Ergebnis resultiert primär aus einer höheren Prognose der Steuereinnahmen um 23.60 Mio. Franken und höheren Finanzerträgen um 2.59 Mio. Franken, teilweise kompensiert durch um 0.22 Mio. Franken höheren Sach- und übrigen Betriebsaufwand. Der höhere Transferaufwand (2.35 Mio. Franken) wird durch höhere Transfereinnahmen (0.53 Mio. Franken) zum Teil kompensiert.

Beim Steuerertrag des Rechnungsjahrs 2026 geht die August-Prognose davon aus, dass die Steuereinnahmen der natürlichen Personen um 0.50 Mio. Franken höher und die Steuereinnahmen der juristischen Personen um 3.11 Mio. Franken höher ausfallen werden, während die Grundstückgewinnsteuern aufgrund einzelner Fälle voraussichtlich um 20.00 Mio. Franken höher betragen werden.

Grössere Abweichungen ergeben sich in folgenden Bereichen: Der Nettoaufwand der Abteilung Soziales fällt um 2.73 Mio. Franken höher aus (Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege Spitex 1.19 Mio. höher, Sozialhilfe 0.6 Mio. höher, Asylkoordination 0.46 Mio. höher, Berufsbeistandschaft 0.26 Mio. höher, Abteilung Soziales (Sozialbehörde, -kommission, etc.) -0.2 Mio. tiefer, Eingliederung Langzeitarbeitslose -0.14 Mio. tiefer). ASZ IMWIL -1.12 Mio. Franken bessere Prognose (tieferer Personalaufwand -0.53 Mio. Franken, höhere Entgelte -0.42 Mio. Franken, höherer Transferertrag -0.29 Mio. Franken, höherer Sach- und übriger Betriebsaufwand 0.17 Mio. Franken), Primarschule 0.84 Mio. Franken höherer Nettoaufwand (Sach- und übriger Betriebsaufwand 0.35 Mio. Franken höher, Personalaufwand 0.33 Mio. Franken höher,

Transferaufwand 0.18 Mio. Franken höher, Transferertrag -0.12 Mio. Franken höher, Entgelte 0.10 Mio. Franken tiefer).

## 2.2. Aufwandsentwicklung

Das Budget der Erfolgsrechnung 2027 sieht bei einem Aufwand von 252.58 Mio. Franken (Vorjahr 247.83 Mio. Franken) und einem Ertrag von 248.11 Mio. Franken (Vorjahr 247.84 Mio. Franken) einen Aufwandüberschuss in der Höhe von 4.47 Mio. Franken vor.

Der Aufwand steigt im Budget 2027 gegenüber dem Budget 2026 um 4.75 Mio. Franken von 247.83 Mio. Franken auf 252.58 Mio. Franken an. Der Personalaufwand steigt um 2.96 Mio. Franken, der Sach- und Betriebsaufwand um 2.41 Mio. Franken und der Transferaufwand um 2.75 Mio. Franken. Nachdem im Budget 2027 aufgrund des budgetierten Aufwandüberschusses keine Vorfinanzierung eingestellt werden konnte, nimmt der ausserordentliche Aufwand gegenüber dem letzten Budget um 3.07 Mio. ab.

Der Nettoaufwand der Primarschule steigt um 1.13 Mio. Franken, wobei 0.73 Mio. Franken beim Personalaufwand, 0.33 Mio. Franken beim Sach- und Betriebsaufwand und 0.27 Mio. Franken beim Transferaufwand anfallen, teilweise kompensiert durch -0.17 Mio. Franken höhere Entgelte.

Der Bereich Soziales weist mit +3.87 Mio. Franken (+2.7%) einen überproportionalen Anstieg des Nettoaufwandes aus, wobei 5.37 Mio. Franken durch höheren Transferaufwand und 0.19 Mio. Franken durch höheren Sach- und übriger Betriebsaufwand verursacht sind, teilweise kompensiert durch einen höheren Transferertrag (-1.57 Mio. Franken).

### 2.2.1. Anstieg des bereinigten Nettoaufwandes

Der Stadtrat sieht sich 2027 nach 2026 erneut mit einem klar über der wieder kaum vorhandenen Teuerung liegenden Anstieg des bereinigten Nettoaufwandes konfrontiert, insbesondere gegenüber dem Rechnungsjahr 2025 und auch der Hochrechnung 2026. **Der Nettoaufwand der Erfolgsrechnung dürfte weiterhin klar stärker wachsen als die Bevölkerung**. Zu diesen Kostenentwicklungen tragen neben dem weiteren **Bevölkerungswachstum** der Stadt (u.a. Schülerzahlen) die **Lohnmassnahmen** und der deutliche **Ausbau des Stellenplans** der letzten Jahre dazu bei, sowie **zahlreiche neue Projekte und Aufgaben**. Auch die Folgekosten der umgesetzten Projekte wie das neue Schulhaus Three Point und der neue Stadtsaal Speicher schlagen mit höheren Abschreibungen und Folgekosten zu Buche. Die nun in der Umsetzung befindlichen Grossprojekte Hallenbad und Schulhaus Birchlen treiben die Kostenentwicklung ebenfalls weiter an. Vor allem aber im Sozialen (z.B. Jugendschutz) und bei den Zusatz- und Restkosten der Pflegefinanzierung steigen die Kosten weiter überproportional an. Im Rahmen der Leistungsüberprüfung konnten aus verschiedenen Gründen nur wenige Massnahmen zur Kostenreduktion umgesetzt werden. Es wurden dabei eher noch neue Leistungen beantragt und bewilligt. Für die Berechnung des bereinigten Nettoaufwandes in den Szenarien des Finanzplans werden u.a. die Steuererträge, der Ressourcenzuschuss und die Abschreibungen auf den Investitionen und die umgesetzten Vorfinanzierungen in Abzug gebracht, um eine reale Kostenentwicklung abzubilden.

Vergleicht man das Budget 2027 mit der Hochrechnung 2026 steigt der relativierte bzw. bereinigte, endogene Nettoaufwand um 6.66 Mio. Franken bzw. 5.48 % auf real 128.25 Mio. Franken (nach Finanzausgleich auf 128.25 Mio.) an.

Wenn das Budget 2027 mit dem Finanzplan 2027 des letzten Jahres verglichen wird, so steigt der bereinigte Nettoaufwand um rund 3.51 Mio. bzw. 2.81 %. Dies ist massgeblich auf die Kostensteigerungen in den Bereichen Primarschule inkl. Kitafinanzierung und die massiven Kostensteigerungen im Bereich Soziales inkl. Pflegefinanzierungen, Ergänzungsleistungen und Asylwesen zurückzuführen. Aber auch zusätzliche Stellen, Lohnmassnahmen und erwartete Springerkosten spielen mit.

Das bereinigte Aufwandwachstum der letzten 5 Jahre (HR2026/Re2021) beträgt 36.24%. Im Vergleich lagen die Vorjahreswerte (Re2025/Re2020 bei 28.33% und Re2024/Re2019 bei 21.9%) und die Raten steigen gegenüber dem letzten Finanzplan nochmals deutlich an. Dies wird verursacht durch das Wachstum der Bevölkerung und damit neben der Schülerzahlen v.a. der weiter steigenden Kosten der Pflegefinanzierung, der Ergänzungsleistungen und beim Jugendschutz. Die Auswirkungen des Teuerungsschubes 2022 und 2023 haben sich seit 2025 wieder reduziert. Damit wird die lineare Regression des Aufwandwachstums weiterhin klar überschritten.

Zu berücksichtigen ist dabei das rasche Wachstum der Bevölkerung, womit die Aufwandentwicklung etwas relativiert werden kann. Die Aufwandentwicklung pro Kopf und mit Einbezug des Index ist damit etwas reduziert, auch wenn dieser Vergleich nur bedingt zulässig ist. **Es ist allerdings festzustellen, dass der massive Anstieg 2023-2027 auch unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und damit pro Kopf markant ist. Diese neue Grösse (Abb. 1b) wurde aber im Sinne einer Relativierung ab FiPl 23/27 eingeführt und zeigt diesen Trend auch klar an.**

Der Personalaufwand steigt im Budget 2027 um 2.96 Mio. Franken bzw. 3.38% auf 90.58 Mio. Franken (Vorjahr 87.62 Mio. Fr.) an. Der Sachaufwand steigt gegenüber dem Budget 2026 um 2.41 Mio. Franken bzw. 6.41% von 37.55 Mio. Franken auf 39.96 Mio. Franken.

Im Kapitel 5 (Basisszenario) werden die Abweichungen zwischen den Vorgaben des letztjährigen Finanzplanes und den Werten im vorliegenden Budget abgebildet. Dabei ergeben sich für 2027 beim endogenen Nettoaufwand Budget 2027 vs. Finanzplan 2027 deutliche Mehrausgaben beim Nettoaufwand von rund 2.5 Mio. (VJ-Wert: 3.214 Mio.) Franken. Markant negativ wirkt anders als im Budget 2026 im Budget 2027 der Finanzausgleich, der mit 0.0 Mio. um 8 Mio. Franken massiv unter dem FiPl-Wert liegt und den Haushalt 2027 markant belastet.

Dank Überschüssen, hohen Grundsteuererträgen und auch dank den länger moderaten Investitionen war es in den letzten Jahren möglich, die Schulden des politischen Gutes faktisch auf unter null abzubauen.

Ende 2026 dürften aus dem Liquiditätsüberhang der vergangenen Jahre und dank dem a.o. Grundsteuerzufluss 2024, 2025 und 2026 immer noch flüssige Mittel vorhanden sein. Es kann zudem damit gerechnet werden, dass für die im Jahr 2027 ungewichtet geplanten Investitionen (im politischen gut ohne Spezialfinanzierung) von rund 65.8 Mio. Franken bei einer gemäss Finanzplan zu erwartenden Umsetzung von 80.0% resultierenden 52.6 Mio. Franken dafür noch knapp genügend Liquidität aus den Vorjahren zur Verfügung steht. Der Stadtrat anerkennt aber in naher Zukunft den Bedarf einer Liquiditätsplanung, in Kenntnis der zahlreichen Projekte im Investitionsprogramm.

Die langfristigen Darlehensschulden werden Ende 2026 weiter 0.0 Mio. Franken betragen und Dübendorf damit weiter schuldenfrei sein. In den nächsten zwei bis drei Jahren dürfte diese Schuldenfreiheit zu Ende gehen, wenn dann auch grosse Grundsteuerfälle veranlagt und verbucht sind. Nach Definition der Schuldenbremse u.a. mit Abzug des Darlehens ASZ bleibt Dübendorf auch Ende 2027 immer noch schuldenfrei bzw. hat ein kleines Vermögen. In Anbetracht der anstehenden Investitionen bildet dies immer noch eine gute Ausgangslage – auch im Hinblick auf die starke Kostenentwicklung 2026 bis 2030.

Das Verwaltungsvermögen (per 01.01.19 Restatement aus HRM 2) steigt weiter auf rund 308 Mio. (VJ: 287 Mio.) Franken - ohne Darlehen ASZ 287 Mio. (VJ: 262 Mio.) per 31.12.2027 an. Dies hat dann in der Folge auch Wirkung für die Aufwendungen bei den Abschreibungen.

Abb. 1a: Entwicklung des Nettoaufwandes ohne Steuererträge in Bezug zum Landesindex der Konsumentenpreise

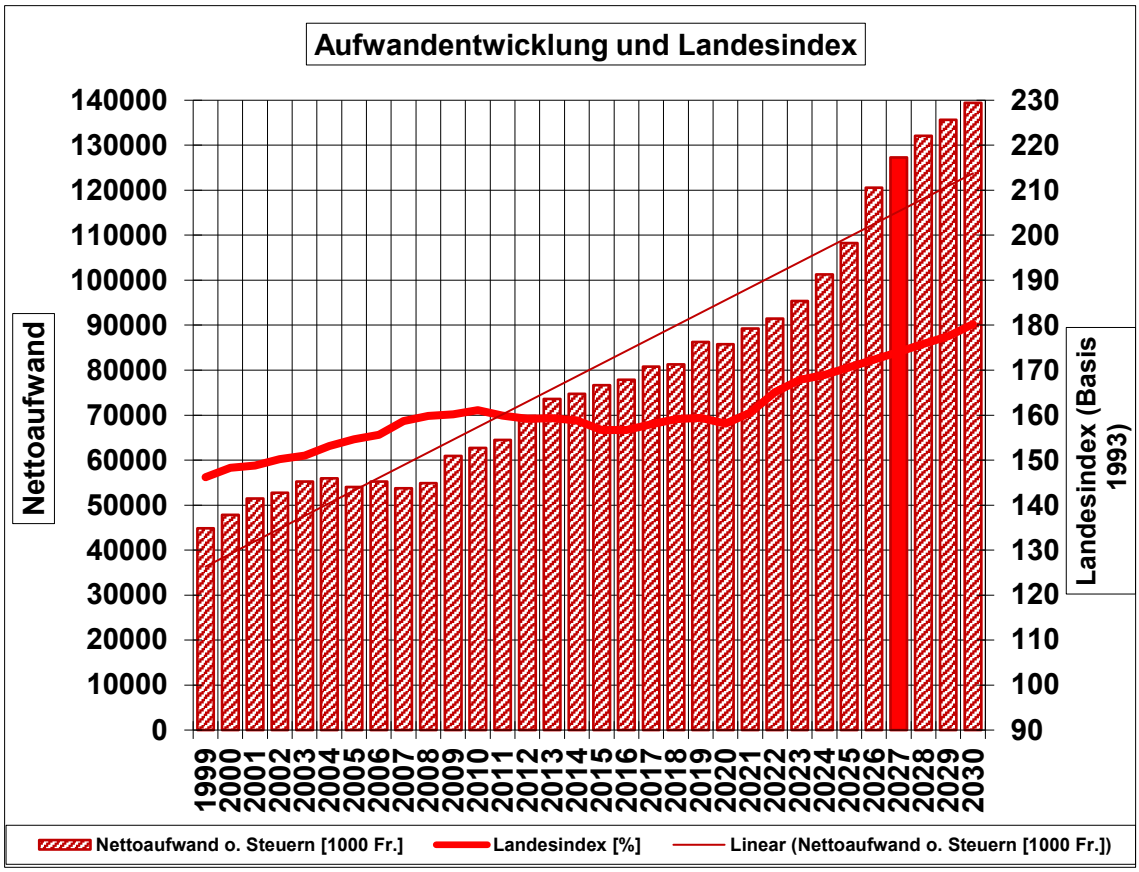
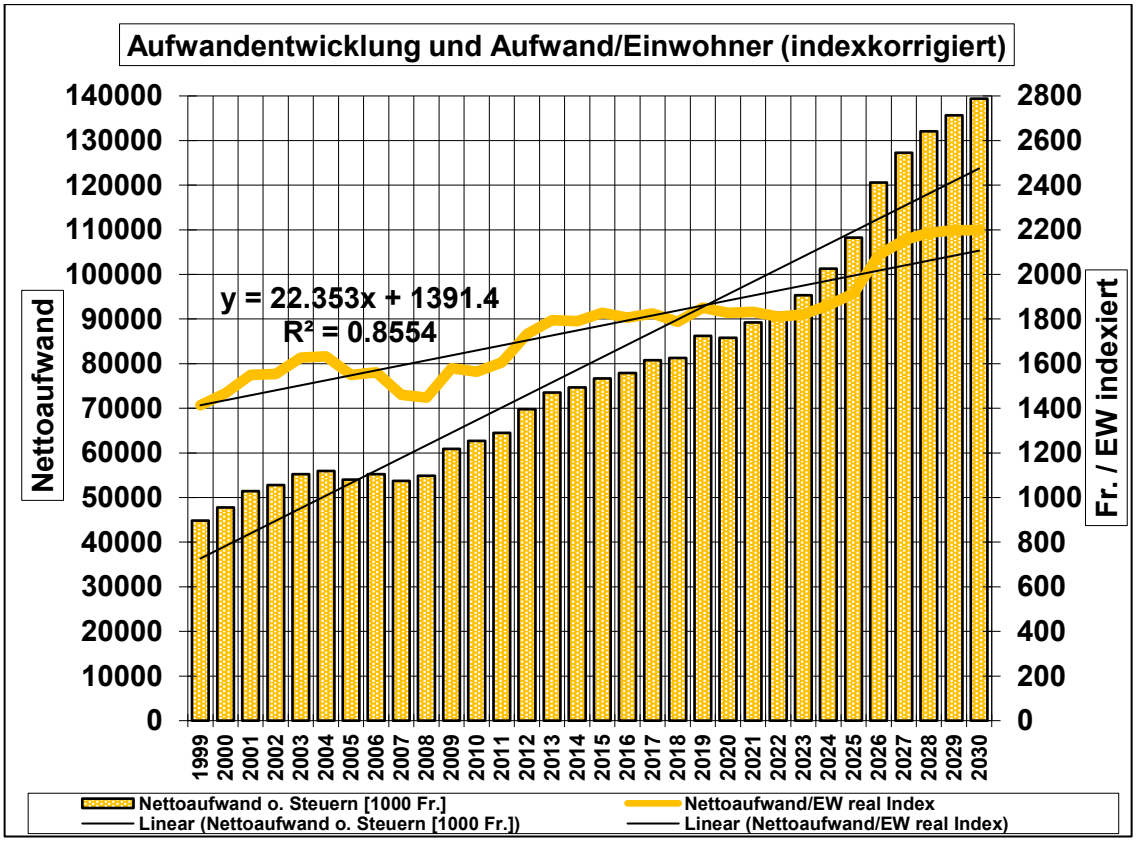



Abb. 1b: Entwicklung des Nettoaufwandes pro Kopf (o. Steuererträge) in Bezug zum Landesindex der Konsumentenpreise



Der Stadtrat will einerseits mit einem attraktiven Steuerfuss konkurrenzfähig bleiben. Neben einem mittelfristig ausgeglichenen Finanzhaushalt machen auch andere Vorteile wie die optimale verkehrstechnische Erschliessung, die Nähe zu Zürich, das Leistungsangebot und die sehr hohe Lebensqualität Dübendorf weiterhin zu einem steigend attraktiven Standort für Wohnen, Dienstleistungen und Industrie im Kanton Zürich.

Der Stadtrat verfolgt die Entwicklung aufmerksam und zieht die sich abzeichnenden Veränderungen in die periodische Überarbeitung der Planung mit ein.

## 2.3. Steuern

### 2.3.1. Staatssteuern

Aktuell geht die Hochrechnung August davon aus, dass die Steuererträge 2026 (ohne Grundstückgewinnsteuern) gesamthaft um 3.60 Mio. Franken über dem budgetierten Betrag liegen werden, hauptsächlich getrieben durch höhere Erträge aus früheren Jahren, teilweise kompensiert durch tiefere Einnahmen bei der Quellensteuer

Die Prognose des hundertprozentigen Staatssteuerertrages für 2027 geht von einem Betrag von 100.00 Mio. Franken aus. Dieser Wert ist um 3.50 Mio. Franken höher als im Budget 2026. Hier wird das Wachstum der Bevölkerung mit erwarteten guten Steuerzahlern v.a. im Hochbord einbezogen. Mit dem ab 2026 reduzierten Steuerfuss von 75 % sollten 75.00 Mio. Franken (Vorjahr: 72.38 Mio. Franken) an flüssigen Mitteln in die Stadtkasse fliessen.

Für 2027 bis 2030 prognostiziert der Stadtrat bei einem Steuerfuss von 75 %, welcher mit sorgfältigem Umgang mit den Mitteln und der Priorisierung der Investitionen bis und mit 2029 bei den 75% gehalten werden kann, einen Anstieg von 3.0% (2028), 3.25% (2029) und 3.5% (2030) pro Jahr bei der einfachen Staatssteuer – was aufgrund der höheren Basis höher ist als im letzten Finanzplan und deutlich höher ist als in den Finanzplänen davor. Zudem wird auch eine weitere gute Entwicklung bei den Vorjahressteuern und den Steuerausscheidungen angenommen. Die geplante Steuerfusserhöhung ab 2022 konnte dank den höheren Einnahmen in den letzten Jahren klar vermieden werden. Die Werte der Rechnung 2022 mit den hohen Grundsteuern liessen 2023 sogar eine weitere Steuerfussreduktion von 3 Prozentpunkten auf 78% - dies nach 2018 wieder im Sinne einer Dividende für ca. 4 Jahre - rechtfertigen. Die sehr gute Rechnung 2025 und auch die Hochrechnung 2026 zeigen an, dass weiter mit guten Erträgen gerechnet werden kann, allerdings klar unter den Werten von 2025. Die beschlossenen Investitionen Birchlen und Hallenbad werden die nächsten Jahre nun zunehmend belasten. Dank der sehr guten Erträge aus den Grundsteuern und der erfreulichen Entwicklung der ordentlichen Steuern können die bisherigen Steuerfusssenkungen im Sinne der Dividende weiter bestehen bleiben. Auch die weitere Senkung um 3 Prozentpunkte seit 2026 als erneute und zusätzliche Dividende kann aus heutiger Sicht für rund 3-5 Jahre beibehalten werden, bis aufgrund des weiter hohen Investitionsvolumens und der Kostenentwicklung eine Anpassung (Aufhebung eines Teils der Dividende) ab ca. 2030 um 3-5% zu erwarten ist. Wenn das hohe geplante Investitionsvolumen mit den Folgekosten über 2029 hinaus nicht wieder auf max. 25 bis 27.5 Mio./a begrenzt werden, wird ab ca. 2033/36 ein weiterer Anstieg des Steuerfusses von 5-12% zur Finanzierung unumgänglich sein. Dieser fällt umso höher aus, je höher das Volumen an Investitionen und deren mutmasslichen Folgekosten sind und je später die Anpassung erfolgt. Grundsätzlich bleiben Prognosen für die Zukunft v.a. im Steuerbereich schwierig. Die Unsicherheit aus der Weltlage u.a. mit dem Ukraine-Krieg, den Folgen des Irankrieges und die möglichen wirtschaftlichen Verwerfungen im EU-Raum bleiben. Hingegen haben sich die Teuerung auch im Euroraum und die Zinslage eher stabilisiert. Auch die Verwerfungen am Energiemarkt sind geschrumpft, wobei die Energiepreise (Strom) immer noch über den Werten vor der Krise bleiben dürften und aktuell wegen des Irankrieges und des Hitzesommers 2026 höher und volatil bleiben. Dafür haben

sich die Unsicherheiten betreffend der Umsetzung der Steuerreform 17 und deren Auswirkungen praktisch verflüchtigt bzw. übertrifft die positive Dynamik die angedachten statischen Risiken definitiv - siehe auch weitere Bemerkungen dazu in den Szenarien.

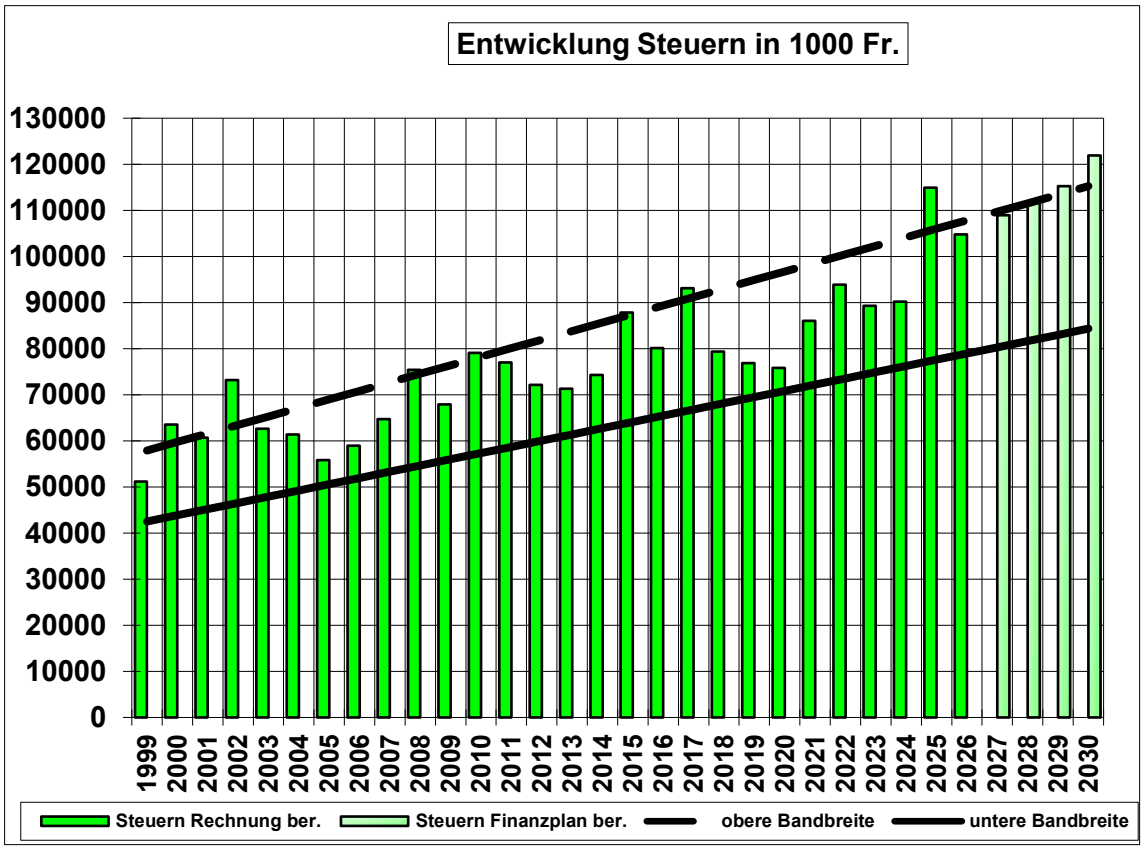
Das aktuelle Basisszenario ist deshalb bezüglich Steuererträge nochmals etwas optimistischer als im letzten Jahr aufgrund der Bevölkerungsentwicklung. Es enthält aber neue Risiken hinsichtlich negativer Überraschungen wegen der erwähnten kritischen Faktoren – es bestehen aber auch weiter Chancen positiver Entwicklungen v.a. bei den Grundsteuern, diese sind aber markant reduziert nach dem Einbuchen des Ertrages 2024, 2025 und 2026. Und wie oben beschrieben sind in den Folgejahren die Effekte von Steuerreformen, Teuerung und Zinsentwicklung weiter zu verfolgen, ob und wie sich diese in zeitlicher Hinsicht auf Aufwand und Ertrag auswirken.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass die Rückzahlung des als Darlehen geführten Kredites IMWIL in der Schattenrechnung des Finanzplans von 30 Mio. ab 2021 voll refinanziert werden kann. Der Businessplan der Abstimmungsweisung zum IMWIL-Kredit zeigte ab 2020 eine volle Refinanzierung des Kredites und einen deutlichen Überschuss im IMWIL an. Die aktuellen Zahlen zeigen an, dass die bisherigen Annahmen im Finanzplan mit einer schwarzen Null und einer Refinanzierung von 75.0% bzw. 30 Mio. Franken sogar eher übertroffen werden. Es ist noch darauf hinzuweisen, dass die Erweiterung der Pflegeplätze im ASZ und an anderen Orten zu Mehrkosten bei den Restkosten der Pflegefinanzierung und bei den Ergänzungsleistungen führen, welche die Stadt zu grossen Teilen trägt. Mit der Inbetriebnahme des neuen Baus im IMWIL und dem damit einhergehenden Bettenzuwachs zeigte sich dies deutlich. Aber die erwartete Abschwächung hat sich bisher nicht eingestellt und die Kostenfolgen der Pflegefinanzierung und der Ergänzungsleistungen müssen mit geeigneten Massnahmen gebremst werden.

Der Steuerfuss kann daher aus heutiger Sicht wie im Vorjahresplan bis 2029 im Rahmen des Basisszenarios auf den neu attraktiven 75% stabil gehalten werden, wenn erstens die Aufwandentwicklung der Erfolgsrechnung wieder besser unter Kontrolle gebracht werden kann und zweitens die Kosten bei der Pflegefinanzierung und bei den Ergänzungsleistungen im Rahmen bleiben. Auch die Kostensteigerungen bei der Primarschule müssen sich wieder normalisieren, da diese im letzten Finanzplan stark und aktuellen Finanzplan etwas reduziert den Rahmen der Plangrösse der Vorjahre massiv gesprengt haben. Zudem müssen sich die Steuererträge wie prognostiziert so positiv wie im neuen Finanzplan erwartet entwickeln. Zudem geht der aktuelle Finanzplan davon aus, dass die Investitionen klar begrenzt und diese sich ab 2030 auf 25.0 – bis max. 27.5 Mio./Jahr einpendeln werden.

Um die Plausibilität der Steuerertragsentwicklung abschätzen zu können, sind Bandbreiten definiert worden. Dabei liegen nun die letzten zehn Jahre dank Nachträgen und Steuerausscheidungen aus Vorjahren im Rahmen der Bandbreite und Rekordjahre erreichen sogar die obere Schwelle der Bandbreite (Abb. 3). Auf der anderen Seite sind die Werte nur einmal an die untere Grenze der Bandbreite gestossen. Dies zeigt an, dass die Bandbreite die reale Entwicklung in der Vergangenheit vernünftig abgebildet hat.

**Abb. 3: Entwicklung der Gemeindesteuern (Bandbreite)**




Der vom Stadtrat angenommene Optimismus betreffend Steuerentwicklung für die folgenden Jahre zeigt sich statistisch trotz Schwankungen recht stabil. Zur Erhärtung dieser Annahme wird eine mit dem Finanzplan 2011 eingeführte weitere statistische Hilfe beigezogen und im Finanzplan dargestellt. Dabei werden die Steuererträge auf den mittleren identischen Steuerfuss angeglichen und dann mit einer linearen Regression die Entwicklung berechnet (Abb. 4a). **Mit dem starken Wachstum der Dübendorfer Bevölkerung und einer Erwartung von eher besseren Steuerzahlern z.B. im Gebiet Hochbord wird als weitere statistische Grösse neu eine Steuerentwicklung pro Kopf (Abb. 4b) als zusätzliche statistische Stütze eingeführt. Diese erlaubt eine optimistischere Prognose für die Steuererträge, was sich in den nächsten Jahren aber noch erhärten muss.**

**Abb. 4a: Lineare Regression der Gemeindesteuern (auf einheitlichen Steuerfuss angepasst)**

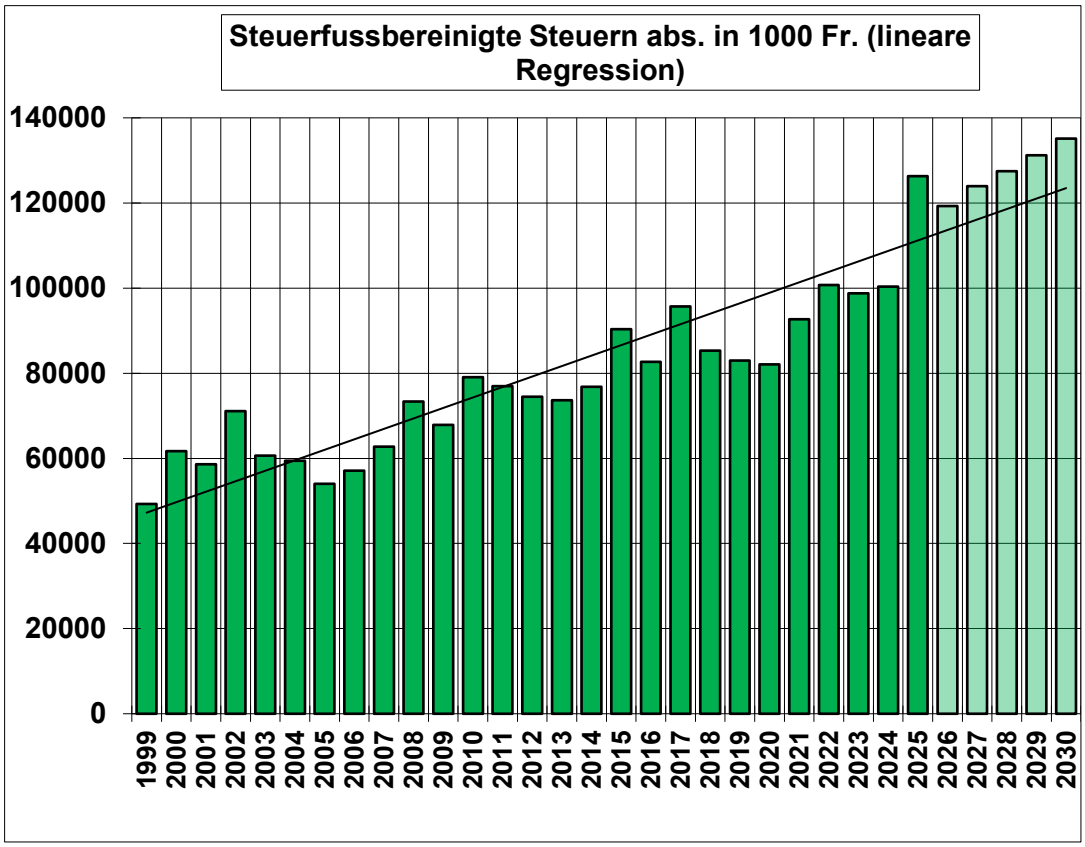
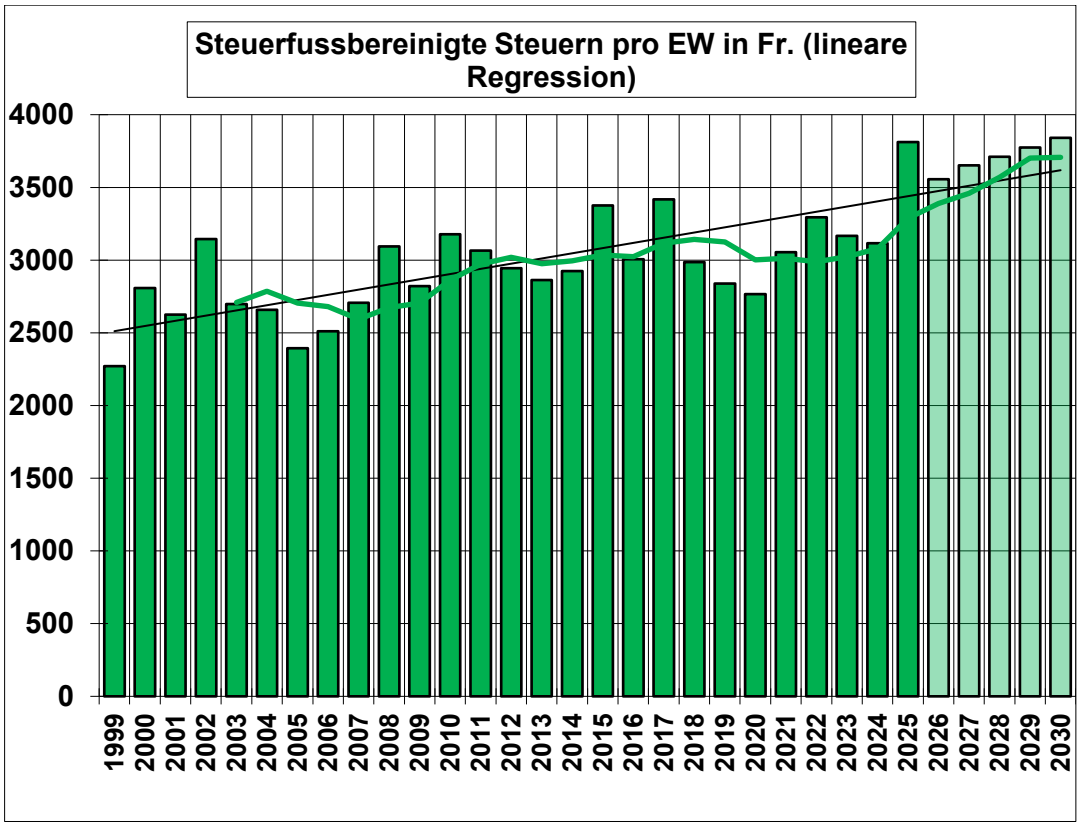



**Abb. 4b (neu): Lineare Regression der Gemeindesteuern pro Einwohner (auf einheitlichen Steuerfuss angepasst)**



Die Grafik 4a zeigt, dass die Erträge 2019 und 2020 deutlich unter der Regression lagen, nachdem sie 2015 und 2017 deutlich darüber lagen. Die Erträge 2021 liegen nur leicht unter der Regression und die Erträge 2022 liegen an der Regression, während die Rechnungen 2023 und 2024 unter der neu berechneten Regression lagen. Die Rechnung 2025 liegt klar über der Regression und HR 2026 liegt leicht über der Regression. 2027 bis 2030 steigen dann immer klarer über die Regression an, was statistisch als zu optimistisch angesehen werden kann.

Die Graphik 4b mit der neuen statistischen Grösse (Gemeindesteuer pro Einwohner) zeigt für die Vergangenheit eine sehr vergleichbare Entwicklung. Dies ist für die Vergangenheit klar, da sich die Bevölkerung lange recht stabil entwickelt hat. Mit dem raschen Zuwachs der Bevölkerung (und indirekt auch der Firmen) sollten nun nicht nur die Kosten steigen, sondern auch die Steuererträge. Der Stadtrat erwartet so eine Fortsetzung der positiven Entwicklung der letzten Jahre, wofür es auch Hinweise gibt wie die Entwicklung rund um den Bahnhof Dübendorf oder insbesondere die Entwicklung im Hochbord.

Deshalb bleiben die Erträge anders als bei den absoluten Werten näher an der Regression, womit sie die zu optimistischen Annahmen für die absoluten Werte relativiert. Während diese neue Grösse 2024 statistisch klar unterschritten wurde, wurde 2025 der statistische neue Wert klar übertroffen. Für 2026 wird auch ein leichtes Übertreffen erwartet. Und in den Planjahren 2027-2030 wird darum davon ausgegangen, dass dieser Trend sich statistisch positiv fortsetzen wird. **Da diese neue Grösse aber noch nicht statistisch erhärtet ist, wird sich erst in einigen Jahren (ca. mit der Hochrechnung 2027/28) zeigen, ob die neue Grösse die Entwicklung besser oder zu optimistisch abbildet. In jedem Fall steigen die Risiken von einer zu optimistischen Steuerprognose deutlich an, wenn man sich nur nach der neuen statistischen Grösse richten würde.**

Es wird in vier der fünf Szenarien weiter davon ausgegangen, dass der Krieg in der Ukraine entweder bald beendet sein wird bzw. weiterhin keinen grossen Impakt auf die Schweiz zwischen 2027 bis 2030 haben wird. Auch dies ist eher eine optimistische Annahme, da der Krieg je länger, je mehr wirtschaftliche Verwerfungen v.a. in der EU haben dürfte und auch die Rechtssicherheit und der Finanzplatz in der Schweiz an Vertrauen verlieren könnten. Auch werden keine neuen Verwerfungen aufgrund des Irankrieges oder der unberechenbaren US-Politik berücksichtigt. Die Steuerreform 17 hinterlässt keine Spuren – im Gegenteil scheint der dynamische Effekt die erwarteten statischen Verluste bereits klar zu kompensieren. Diese Aussage ist statistisch immer klarer erhärtet.

Die Vergangenheit zeigte aber klar, dass es gute Jahre (1990 – 1992, 2000 – 2003, 2008, 2010) und eben die Jahre 2015, 2017, 2022 und 2025 - welche durch diese Einmaleffekte markant nach oben ausschlugen - braucht, um auch deutliche Einbrüche (1993 – 1994, 1996 – 1999, 2004 – 2007 und jetzt 2019-2020 und 2024) aufzufangen.

Erfreulicherweise haben auch in der Vergangenheit weder die Finanzkrise (2008-2010) noch der Entscheid der Schweizerischen Nationalbank (SNB) den Euro-Mindestkurs aufzuheben (2015) nachhaltige strukturelle Auswirkungen auf die Steuererträge von Dübendorf gezeigt. Zudem hat auch die Umsetzung der Unternehmenssteuerreform II keinen negativen Effekt gezeigt, ganz im Gegenteil sind die Steuererträge gerade der juristischen Personen weiter angestiegen. Auch die markante Zinserhöhung, die sich 2024 wieder abflacht und 2025 wieder Nullzinsen erreicht hat und die Teuerung, die sich nach 2023 wieder markant reduziert hat und 2025/2026 fast verschwinden dürfte, haben kaum Spuren beim Steuerertrag hinterlassen.

Mit der im Jahr 2012 vorgenommenen Steuerfusssenkung von 4% und auch jener im Jahr 2018 um 5% gelang es Dübendorf erfreulicherweise wieder unter das kantonale Mittel zu gelangen, was letztmals 2001 der Fall war; und dies, obwohl die Steuerkraft lange Zeit deutlich und aktuell immer noch rund 10% unter dem kantonalen Mittel lag und liegt. Mit der Steuerfussreduktion ab 2026 kann Dübendorf insbesondere

im Vergleich zu grossen Gemeinden aktuell schon fast als Tiefsteuerstandort bezeichnet werden. Dies ist auch ein Hinweis auf eine effiziente und vorausschauende Finanzpolitik der Stadt Dübendorf in den letzten rund 30 Jahren.

Vor allem dank der sehr hohen Grundstückgewinnsteuern in den letzten Jahren und der weiter zu erwartenden erhöhten Erträge kann die Steuersenkung 2018 bei strikter Finanzpolitik auch dank den Erträgen aus dem Baurecht Stettbach Mitte weitere Jahre nachhaltig bleiben und die auf 2022 bzw. 2023 drohende Anpassung kann zumindest teilweise bis gegen 2030 verschoben werden. Die aktuelle Lage mit stabilen Finanzen und keiner Verschuldung erlaubte auf 2023 nochmals eine erneute leichte Senkung der Steuern für 3-5 Jahre von 3 Prozentpunkten. Parallel konnte die Vorfinanzierung der Schulhäuser Three Point und Sanierung Birchlen noch ausgebaut werden. Die Senkung der Steuern auf 2023 waren auch ein klares Signal gerade an den Mittelstand, dass damit ein Teil der Teuerung kompensiert werden konnte. Und die weitere Senkung 2026 macht Dübendorf auch für Unternehmen und Gutverdienende weiter attraktiver.

In Dübendorf stehen in den nächsten Jahren aber weiter sehr hohe Investitionen an und die Ausgaben steigen wegen dem Wachstum der Stadt, dem Ausbau beim Personal und den neuen Investitionen und zusätzlichen Aufgaben auch markant an, weshalb eine weitere Steuersenkung für die nächsten Jahre noch Ende 2024 als kaum möglich erschien. Auch die Weltlage mit einigen Risiken mahnte eher zu einem gewissen Masshalten. Die Stadt Dübendorf will auch weiterhin steuerlich attraktiv bleiben und nicht in einen Jo-Jo-Steuerfuss-Effekt geraten. Mit den effektiven Zahlen 2025 (v.a. a.o. Grundstückgewinnsteuern) und der attraktiven Vermögenslage hat der Stadtrat aber den Spielraum gesehen für eine weitere moderate Steuerfusssenkung um 3% - wieder im Sinne einer Dividende für 3-5 Jahre. Es zeigt sich nun, dass dies mit der Steuerentwicklung 2026 und trotz dem Fehlen des Finanzausgleichs von rund 8 Mio. machbar war. Es ist aber wie im Vorjahr im FiPl angezeigt zu erwarten, dass diese Reduktion ca. 2030 wieder kompensiert werden muss auf die 78%, da sonst markantere Einschnitte in den Haushalt und eine stärkere Reduktion der Investitionen auf klar unter 25 Mio./a zwingend wären.

Vermeiden lässt sich aber eine weitere Steuerfusserhöhung über den Wert von 82 % hinaus ab ca. 2034/35 weiter nur mit einer gezielten Entwicklung, strikter Aufwandbegrenzung und klarer Priorisierung und Begrenzung bei den Aufgaben und Investitionen bei max. rund 25 bis 27.5 Mio./a – dazu gibt die Schuldenbremse Hinweise. **Was aber klar anzumerken ist: Die Realisierung eines neuen Hallenbades parallel zum Schulhaus Birchlen, nach der Realisierung des Schulhauses Three Point und dem Mehrzweckgebäude Speicher und den weiteren notwendigen und gewünschten Investitionen belastet den Haushalt deutlich.** In den Szenarien vor zwei Jahren war daher die Finanzierung des Hallenbades nicht eingeplant, was seit letztem Finanzplan aber erfolgt ist. **Gerade das neue Hallenbad wird die Stadt mit rund 3-4 Steuerprozenten über die nächsten sicher 30 Jahre belasten.** Der Stadtrat will trotzdem weiterhin gezielt Investitionen in bestehende Infrastrukturen und Weiterentwicklungen tätigen, um für die Allgemeinheit notwendige Vorhaben realisieren zu können. **Er hat aber das neue Instrument einer jährlichen Investitionspriorisierung definitiv implementiert, um hier eine klare Koordination und Begrenzung zu erreichen.**

**Tab. 1: Einfacher Staatssteuerertrag 1993 – 2027**

| Jahr | Steuerertrag vorläufig netto 100% Stand per 31.12. Fr. | | Veränd. gegenüber Vorjahr % | Budget Fr. | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|
| 1993 | 46.7 Mio. | + | 1.3 | 47.5 Mio. | Haupttaxation (Liegenschaften-Neubewertung) |
| 1994 | 46.9 Mio. | + | 0.4 | 46.0 Mio. | Zwischenjahr |
| 1995 | 50.8 Mio. | + | 8.4 | 47.0 Mio. | Haupttaxation |
| 1996 | 47.9 Mio. | - | 5.6 | 47.0 Mio. | Zwischenjahr |
| 1997 | 44.7 Mio. | - | 6.7 | 49.5 Mio. | Haupttax. und Lieg.-Neub.; Ausgl. kalte Progression |
| 1998 | 43.0 Mio. | - | 3.9 | 47.0 Mio. | Zwischenjahr |
| 1999 | 49.7 Mio. | + | 15.7 | 44.5 Mio. | Neues Steuergesetz (einj. Gegenwartsbesteuerung) |
| 2000 | 53.5 Mio. | + | 7.6 | 45.0 Mio. | |
| 2001 | 52.9 Mio. | - | 1.2 | 51.0 Mio. | |
| 2002 | 53.3 Mio. | + | 0.6 | 54.8 Mio. | |
| 2003 | 50.5 Mio. | - | 5.4 | 54.8 Mio. | |
| 2004 | 48.6 Mio. | - | 0.2 | 50.3 Mio. | |
| 2005 | 45.7 Mio. | - | 1.3 | 49.6 Mio. | |
| 2006 | 46.9 Mio. | + | 1.7 | 47.9 Mio. | |
| 2007 | 49.0 Mio. | + | 4.6 | 48.0 Mio. | |
| 2008 | 52.1 Mio. | + | 6.4 | 50.0 Mio. | |
| 2009 | 52.6 Mio. | + | 1.0 | 52.0 Mio. | |
| 2010 | 53.4 Mio. | + | 1.4 | 52.0 Mio. | |
| 2011 | 57.0 Mio. | + | 6.9 | 53.0 Mio. | |
| 2012 | 58.4 Mio. | + | 2.5 | 54.5 Mio. | |
| 2013 | 58.1 Mio. | - | 0.5 | 58.0 Mio. | |
| 2014 | 61.4 Mio. | + | 5.6 | 59 .5 Mio. | |
| 2015 | 63.2 Mio. | + | 2.9 | 61.3 Mio. | |
| 2016 | 63.0 Mio. | - | 0.3 | 63.5 Mio. | |
| 2017 | 64.5 Mio. | + | 2.4 | 64.6 Mio. | |
| 2018 | 66.2 Mio. | + | 2.6 | 65.3 Mio. | |
| 2019 | 68.3 Mio. | + | 3.1 | 67.0 Mio. | |
| 2020 | 69.7 Mio. | + | 2.2 | 68.5 Mio. | |
| 2021 | 73.7 Mio. | + | 5.7 | 68.5 Mio. | |
| 2022 | 76.3 Mio. | + | 3.5 | 72.0 Mio. | |
| 2023 | 79.1 Mio. | + | 3.7 | 76.0 Mio. | |
| 2024 | 84.6 Mio. | + | 7.0 | 80.5 Mio. | |
| 2025 | 94.8 Mio. | + | 12.1 | 86.0 Mio. | |
| HR 26* | 96.7 Mio. | + | 2.0 | 96.5 Mio. | |
| BU 27 | 100.0 Mio. | + | 3.4 | 100 Mio. | |

* Stand per 31.12.2026 geschätzt

### 2.3.2. Steuerfussfestlegung

Der per 01.01.2026 von 78% auf 75% gesenkte Steuerfuss soll für 2027 beibehalten werden.

Trotz eines weiteren massiv überdurchschnittlichen Anstiegs des endogenen Nettoaufwands im Budget 2027 kann **der Steuersatz im Jahr 2027 auf den sehr attraktiven 75% belassen werden. Dies vor allem wegen den hohen Erträgen aus den Grundstückgewinnsteuern und der a.o. Grundsteuer-Erträge 2024, 2025 und auch 2026. So sieht die Lage weiter sehr gut aus – fast zu gut wegen diesen Einmaleffekten.** Auf der anderen Seite fällt 2027 der Zuschuss aus dem Finanzausgleich wegen der sehr guten Rechnung 2025 für 2027 komplett weg (VJ: 15 Mio.). Aber die nun näher am Budget liegenden und höheren Investitionen reduzieren die Liquidität und das Vermögen. Dafür entlastet die Führung des ASZ-Kredites als rückzahlbares Darlehen im Finanzplan die Verschuldung weiterhin um noch gut 21 Mio. Franken. Dübendorf war so in der Lage, alle Schulden zurückzuzahlen und dürfte faktisch per Ende 2027 immer noch ein Vermögen haben, welches in den Folgejahren ab 2028 schrittweise in eine Verschuldung dreht. Zusätzlich bringt das Baurecht Stettbach Mitte (Hoffnig) seit Mitte 2018 jährlich 2.3 Mio. Franken ein, welche zu

einem grösseren Teil in eine Steuersenkung investiert wurden. Zudem konnte in der Hoffnig eine Anpassung nach oben erzielt werden, welche jährlich schrittweise bis 0.7 Mio. mehr einbringen wird. Weitere neue Erträge aus den Baurechten Gumpisbüel und Leepünt wurden ab ca. 2027 bzw. ca. 2029 erwartet. Diese sind jedoch durch einen Rekurs blockiert und gefährdet. Weiteres dazu in den Szenarien.

Auf der anderen Seite stehen allerdings weiter hohe Investitionen an. Diese sind aber zu einem grossen Teil noch nicht bewilligt bzw. nicht einmal im Grundsatz bewilligt und die Realisierung sowie der Zeitpunkt sind noch offen. In den nächsten Jahren haben nach dem Mehrzwecksaal Speicher (in Betrieb), Schulhaus Three Point (in Betrieb), Schulhaus Birchlen (im Bau) und dem Hallenbad (im Bau) weitere grosse neue Investitionen neben den notwendigen Sanierungen und Ergänzungen keinen Platz. Darum hat der Stadtrat mit der Priorisierung der Investitionen ein neues Instrument eingeführt, welches jährlich zu überprüfen ist. Daraus hat er für einige Wahlprojekte wie einen Busbahnhof, eine neue Personenunterführung und weitere Projekte wie ein Asylzentrum oder weitere Ausbauten im Altersbereich Aufträge für günstigere Lösungen bzw. Verzicht gestartet. Sollten einzelne oder alle diese Projekte trotzdem vor ca. 2040 realisiert werden, würden diese Projekte grundsätzlich den Rahmen des finanzpolitisch Verantwortbaren sprengen und die dafür nötige Zusatzfinanzierung müsste durch weitere Steuerfusserhöhungen finanziert und ausgewiesen werden. Bei den Schulhaussanierungen ist ebenfalls eine strikte Priorisierung und Staffelung zwingend, um z.B. eine Sanierung bzw. den teilweisen Neubau des Schulhauses Stägenbuck aufgrund der aktuellen Kostenschätzung ab ca. 2033 - 2035 stemmen zu können.

Als Fazit kann festgehalten werden: Die Entwicklung der letzten Jahre hat sich erfreulicherweise klar positiver entwickelt als vor Jahren erwartet und damit können aktuell nicht nur die Steuerfussreduktionen von 2018 und 2023 weiterhin gehalten werden - es konnte auf 2026 für 3-5 Jahre eine weitere Reduktion aus dem Nettoüberschuss der Vorjahre v.a. 2025 im Sinne einer „Dividende“ für 3 – 5 Jahre an die Steuerzahler ausgeschüttet werden. Die Senkung auf 2026 um 3 % wird im aktuellen Basisszenario erst im Finanzplan ab 2030 – auch dank hohen Grundsteuern –aus heutiger Sicht wieder rückgängig zu machen sein. Damit war die Reduktion von 2018 mit über 12 Jahren nicht nur klar über den erwarteten 4 Jahren, sondern zumindest teilweise mit potenziell über 12 Jahren möglicherweise schon fast nachhaltig. Auch die Senkung ab 2023 dürfte bei weiterhin umsichtiger Finanzpolitik statt 3-5 Jahre über 10 Jahre nachhhaltig bleiben. Die vom Stadtrat vorgenommene Leistungsüberprüfung, die vom Parlament im Grundsatz mehrheitlich gestützt wurde, griff leider nur minimal ab 2022/2023/2024 und entsprach klar nicht den Erwartungen, die darin gesetzt wurden – im Gegenteil wurde auch durch die Lohn- und Personalmassnahmen eine weitere Kostensteigerung real. Dies, weil das Wachstum Dübendorfs auch Folgekosten verursacht und viele Leistungen weiter erwünscht bleiben und weil parallel auch immer neue Leistungen und Projekte mit Folgekosten bewilligt wurden und damit Ausgaben vom Stadtrat, dem Gemeinderat und dem Volk beschlossen wurden. Eine Verzichtsplanung in dieser Situation und bei dieser guten Finanzlage war kaum umzusetzen, da bei allen am Ende der Nutzen nicht gesehen wurde und so der Wille dazu fehlte.

Der Stadtrat beantragt damit dem Gemeinderat, aufgrund der obigen Erläuterungen den Steuerfuss weiterhin auf 75% zu belassen.

Die Steuersätze der anderen Güter stehen noch nicht definitiv fest. Im Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes ist davon auszugehen, dass die Kirchgemeinden ihre Steuerfüsse voraussichtlich unverändert belassen werden. Die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach senkte den Steuerfuss im Vorjahr auf 17% und plant, diesen 2027 zu belassen.

**Tab. 2: Einfache Staatssteuer 1995 – 2027**

| Jahr | Einfache Staatssteuer 100% Budget Fr. | Einfache Staatssteuer 100% Stand per 31.12. Fr. | Abweichung Fr. | Anteil natürliche Personen Fr. | Anteil natürliche Personen % | Anteil juristische Personen Fr. | Anteil juristische Personen % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1995 | 47.0 Mio. | 50.8 Mio. | +3.8 Mio. | 41.6 Mio. | 81.9 | 9.2 Mio. | 18.1 |
| 1996 | 47.0 Mio. | 47.9 Mio. | +0.9 Mio. | 39.9 Mio. | 83.2 | 8.0 Mio. | 16.8 |
| 1997 | 49.5 Mio. | 44.7 Mio. | -4.8 Mio. | 37.8 Mio. | 84.5 | 6.9 Mio. | 15.5 |
| 1998 | 47.0 Mio. | 43.0 Mio. | -4.0 Mio. | 36.6 Mio. | 85.1 | 6.4 Mio. | 14.9 |
| 1999 | 44.5 Mio. | 49.7 Mio. | +5.2 Mio. | 41.1 Mio. | 82.7 | 8.6 Mio. | 17.3 |
| 2000 | 45.0 Mio. | 53.5 Mio. | +8.5 Mio. | 42.0 Mio. | 78.5 | 11.5 Mio. | 21.5 |
| 2001 | 51.0 Mio. | 52.9 Mio. | +1.9 Mio. | 43.9 Mio. | 83.0 | 9.0 Mio. | 17.0 |
| 2002 | 54.8 Mio. | 53.3 Mio. | -1.5 Mio. | 44.5 Mio. | 83.4 | 8.8 Mio. | 16.6 |
| 2003 | 54.8 Mio. | 50.5 Mio. | -4.3 Mio. | 44.0 Mio. | 87.3 | 6.4 Mio. | 12.7 |
| 2004 | 50.3 Mio. | 48.6 Mio. | -1.7 Mio. | 43.6 Mio. | 89.8 | 4.9 Mio. | 10.2 |
| 2005 | 49.6 Mio. | 45.7 Mio. | -3.9 Mio. | 42.1 Mio. | 91.9 | 3.7 Mio. | 8.1 |
| 2006 | 47.9 Mio. | 46.9 Mio. | -1.0 Mio. | 41.0 Mio. | 87.5 | 5.8 Mio. | 12.5 |
| 2007 | 48.0 Mio. | 49.0 Mio. | +1.0 Mio. | 43.4 Mio. | 88.6 | 5.6 Mio. | 11.4 |
| 2008 | 50.0 Mio. | 52.1 Mio. | +2.1 Mio. | 43.4 Mio. | 83.4 | 8.7 Mio. | 16.6 |
| 2009 | 52.0 Mio. | 52.6 Mio. | +0.6 Mio. | 44.9 Mio. | 85.3 | 7.8 Mio. | 14.7 |
| 2010 | 52.0 Mio. | 53.4 Mio. | +1.4 Mio. | 47.1 Mio. | 88.3 | 6.3 Mio. | 11.7 |
| 2011 | 53.0 Mio. | 57.0 Mio. | +4.0 Mio. | 47.8 Mio. | 83.9 | 9.2 Mio. | 16.1 |
| 2012 | 54.5 Mio. | 58.4 Mio. | +3.9 Mio. | 48.3 Mio. | 82.7 | 10.1 Mio. | 17.3 |
| 2013 | 58.0 Mio. | 58.1 Mio. | +0.1 Mio. | 48.8 Mio. | 83.9 | 9.4 Mio. | 16.1 |
| 2014 | 59.5 Mio. | 61.4 Mio. | +1.9 Mio. | 50.2 Mio. | 81.7 | 11.2 Mio. | 18.3 |
| 2015 | 61.3 Mio. | 63.2 Mio. | +1.9 Mio. | 51.8 Mio. | 82.0 | 11.4 Mio. | 18.0 |
| 2016 | 63.5 Mio. | 63.0 Mio. | -0.5 Mio. | 52.9 Mio. | 84.0 | 10.1 Mio. | 16.0 |
| 2017 | 64.6 Mio. | 64.5 Mio. | +0.1 Mio. | 54.6 Mio. | 84.7 | 9.8 Mio. | 15.3 |
| 2018 | 65.3 Mio. | 66.2 Mio. | +0.9 Mio. | 56.1 Mio. | 84.7 | 10.1 Mio. | 15.3 |
| 2019 | 67.0 Mio. | 68.3 Mio. | +1.3 Mio. | 57.4 Mio. | 84.1 | 10.9 Mio. | 15.9 |
| 2020 | 68.5 Mio. | 69.7 Mio. | +1.2 Mio. | 60.1 Mio. | 86.1 | 9.7 Mio. | 13.9 |
| 2021 | 68.5 Mio. | 73.7 Mio. | +5.2 Mio. | 63.9 Mio. | 86.7 | 9.8 Mio. | 13.3 |
| 2022 | 72 Mio. | 76.3 Mio. | +4.3 Mio. | 64.9 Mio. | 85.1 | 11.4 Mio. | 14.9 |
| 2023 | 76 Mio. | 79.1 Mio. | +3.1 Mio. | 67.9 Mio. | 85.9 | 11.1 Mio. | 14.1 |
| 2024 | 80.5 Mio. | 84.6 Mio. | +4.1 Mio. | 72.1 Mio. | 85.2 | 12.5 Mio. | 14.8 |
| 2025 | 86 Mio. | 94.8 Mio. | +8.8 Mio. | 75.8 Mio. | 80.0 | 19 Mio. | 20.0 |
| HR 2026* | 96.5 Mio. | 96.7 Mio. | +0.2 Mio. | 77.3 Mio. | 80.0 | 19.4 Mio. | 20.0 |
| BU 2027 | 100.00 Mio. | . | | 80 Mio. | 80.0 | 20 Mio. | 20.0 |

*Stand per 31.12.2026 geschätzt

### 2.3.3. Grundsteuern

Der Grundsteuerertrag bewegte sich in den vergangenen Jahren erfreulicherweise auf überdurchschnittlichem Niveau, unter anderem dank einzelnen grossen Fällen und dem regen Handel mit hohen Preisen. In der Hochrechnung 2026 sind dank bekannten Einzelfällen einmalig gesichert 38.00 Mio. Franken eingestellt, im Budget 2027 wird mit 21.00 Mio. Franken gerechnet. Im Jahr 2025 floss ein Ertrag von 31.27 Mio. Franken in die Kasse (2024: 47.44 Mio. Franken). Für die Planjahre wird weiter mit nochmals erhöhten Werten gerechnet, allerdings sind mit dem a.o. hohen Ertrag für 2024, 2025 und 2026 in Zukunft ein grösserer Teil der gesicherten Fälle abgerechnet.

Es kann aktuell aber immer noch davon ausgegangen werden, dass die Erträge aus den Grundsteuern vor allem aufgrund der Preisentwicklung und der Bautätigkeit in Entwicklungsgebieten (insbesondere im Hochbord) noch einige Jahre höhere Erträge ergeben. Dies zeichnet sich ab, da sich die aktuellen Grundstückpreise auf sehr hohem Niveau bewegen, die Bezugswerte der massgeblichen Jahre immer noch tiefer liegen und sich die Basiswerte nach dem Immobilienhype der 90er-Jahre markant abflachen und nur schrittweise wieder ansteigen. Es ist aber davon auszugehen, dass spätestens ab ca. 2031 ein deutlicher

Rückgang (gerade in den Entwicklungsgebieten) zu verzeichnen sein wird. **Dieser Rückgang um durchschnittlich ca. 5 Steuerprozente muss dann mittels neuer Einnahmen oder höherer ordentlicher Steuern kompensiert werden oder markante Ausgabenreduktionen zur Folge haben**.

**Abb. 5a: Entwicklung des Steuerfusses (real) und unter Einbezug der Grundsteuern**

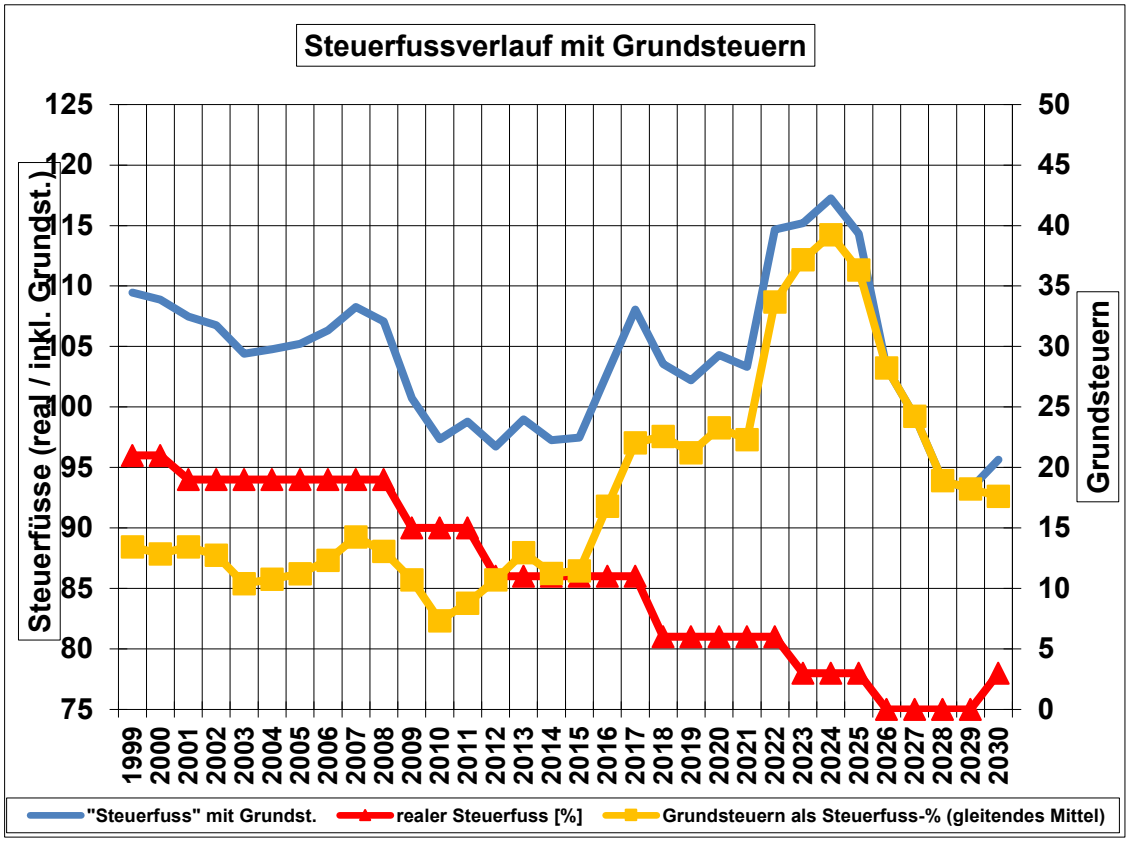
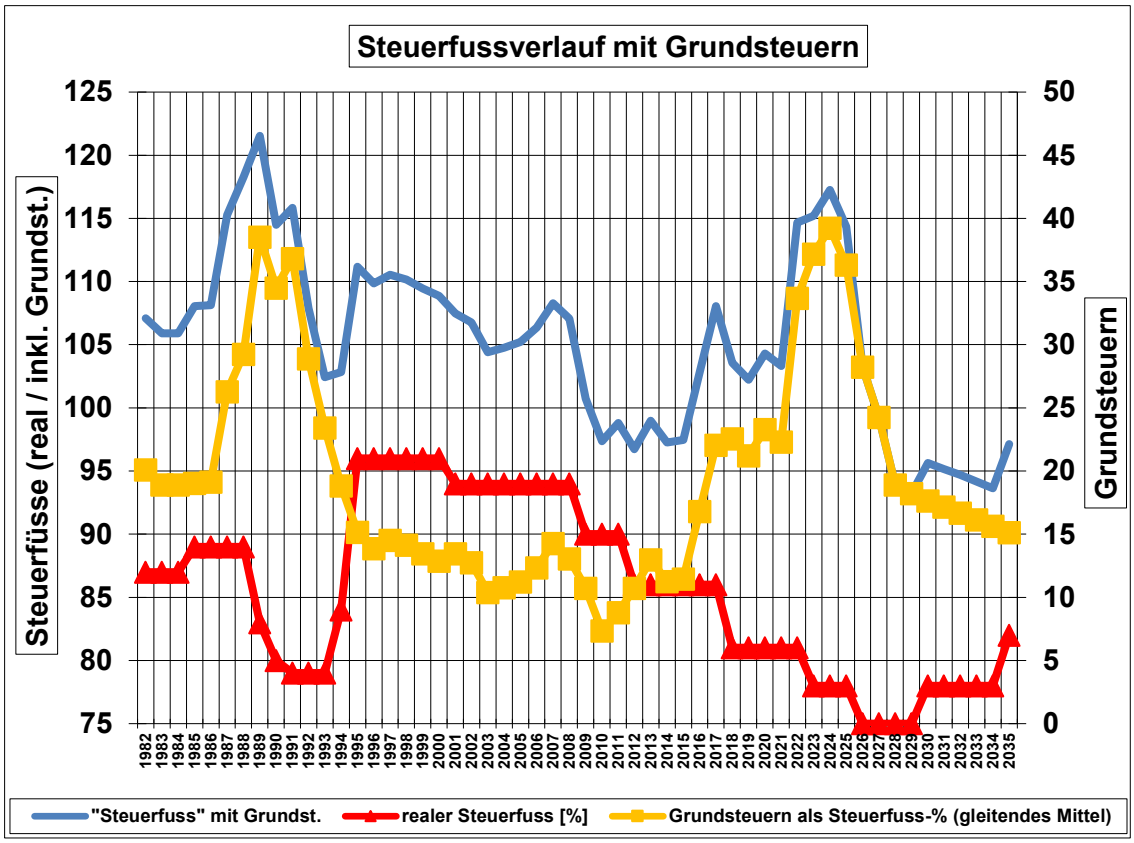


**Abb. 5b: Entwicklung des Steuerfusses (real) und unter Einbezug der Grundsteuern (ab 1982 bis FiPl 5a plus)**




Die Umrechnung in Steuerprozenten zeigt diese Situation eindrücklich. Zu Beginn der 90er-Jahre (Abb. 5b) machten die Grundsteuern (als gleitendes Mittel) mit den (zu) hohen Marktpreisen umgerechnet 30 bis 40 Steuerprozente aus. In den Jahren danach fielen diese deutlich unter 10%. Seit 2017 betragen diese wieder über 20% und in den Jahren 2022 bis 2025 steigen diese wieder auf rekordverdächtige 35-40% an. Auch in der Finanzplanperiode rechnet die Stadt mit weiter sehr hohen Marktpreisen und Grundsteuererträgen mit Einmaleffekten von mindestens rund 18 Steuerprozenten der einfachen Staatssteuer (Abb. 5a). Langfristig werden sich diese aber wieder um 12-15 % einpendeln dürfen.

Unter Berücksichtigung der Grundsteuern liegt der Steuerfuss in der Finanzplanperiode immer noch klar tiefer als zu Beginn der „günstigsten“ 80er-Jahre. Und dank der möglichen mehrmaligen Steuersenkungen in den vergangenen 26 Jahren liegt auch der offizielle Steuerfuss unterdessen klar unter den „goldigen 80ern“ und mit der erneuten und zusätzlichen „3 % Dividendenausschüttung“ ab 2026 rekordverdächtig auf einem Tiefstand. Auch mit einer wohl nötigen Anpassung ab 2030 wird dies immer noch der Fall sein.

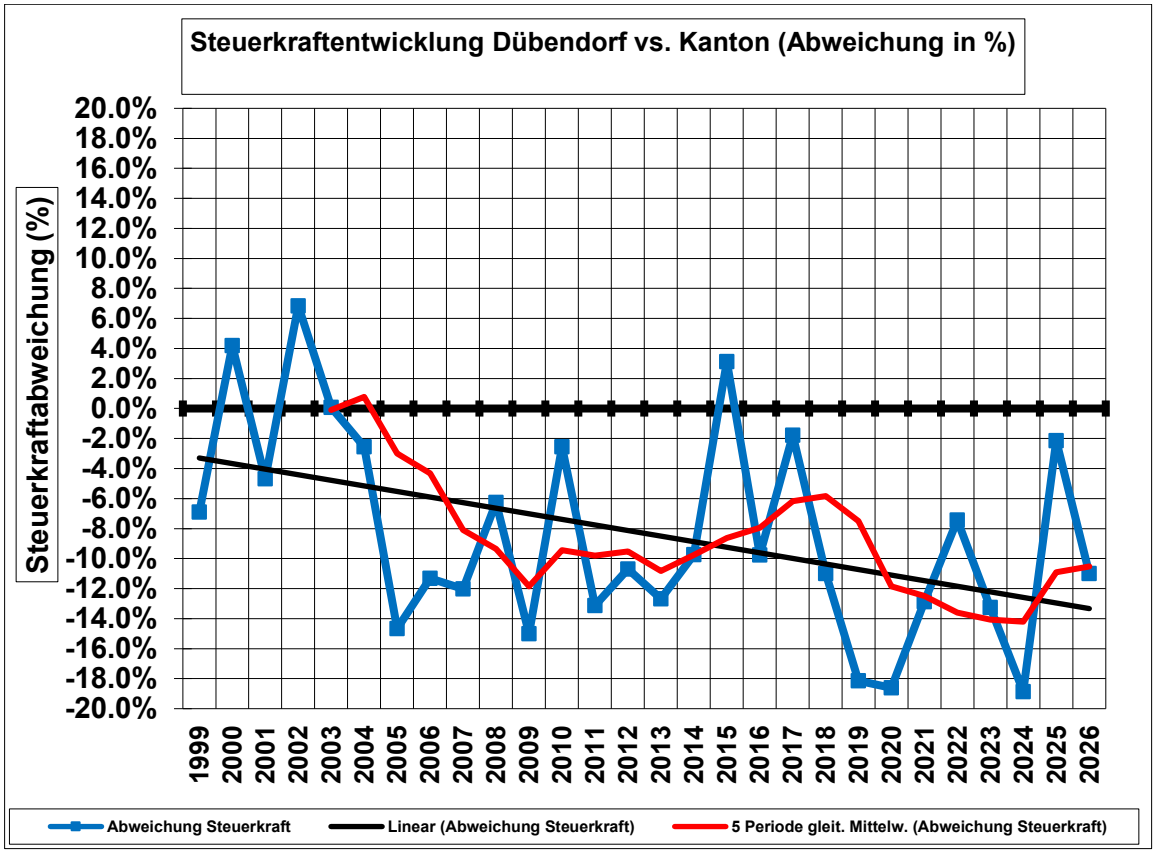
### 2.3.4. Steuerkraft

Die relative Steuerkraft ergibt sich aus dem Jahrestotal der Steuern dividiert durch die Anzahl Einwohner der Gemeinde. Als Steuerkraft bezeichnet man den Ertrag aller Gemeindesteuern, die im Verlaufe eines Rechnungsjahres eingenommen werden. Dazu gehören die ordentlichen Steuern des Rechnungsjahres, Steuernachzahlungen früherer Jahre, Quellensteuern und wenn positiv, die Differenz zwischen aktiven und passiven Steuerausscheidungen sowie die Nach- und Strafsteuern. Die Grundsteuern sind nicht darin enthalten. Diese Kennzahl weist auf die steuerlichen Mittel hin, die pro Einwohner zur Verfügung stehen. Eine tiefe relative Steuerkraft deutet darauf hin, dass die Mehrheit der Steuerpflichtigen ein eher niedriges Einkommen erzielt und dementsprechend wenig Steuern zahlt.

Im Jahr 2025 stieg die Steuerkraft Dübendorfs um 892 Franken auf 4‘382 Franken, während das Kantonsmittel um 177 Franken auf 4‘478 Franken stieg. Im Budget 2027 wird daher damit gerechnet, dass kein Ressourcenzuschuss fliessen wird.

Die Analyse bestätigt, dass sich die Steuerkraft Dübendorfs lange Zeit unterdurchschnittlich entwickelt hat. Die Abbildung 6 zeigt die Abweichung der Steuerkraft Dübendorfs von derjenigen des Kantons in Prozenten. Während in den früheren 90er-Jahren die Steuerkraft Dübendorfs jeweils bis zu 10% über dem kantonalen Mittel lag, hat sich dies schrittweise verändert. In den Jahren 2005 bis 2009 lag Dübendorf bis zu 15% unter dem kantonalen Mittel und auch im Spitzenjahr 2010 lag der Wert immer noch rund 3% unter dem kantonalen Mittel. Hingegen scheint der Negativtrend seit ca. 2010 gebrochen und die Werte haben sich bis 2014 bei rund 10% eingependelt. Mit den a.o. Jahren 2015 und 2017 liegt der Wert im Mittel seit 2015 sogar nahe bei 5% unter dem Mittel. Die Werte 2019 und 2020 weisen massiv nach unten zu neuen Negativrekorden (18%), welche letztlich auch eine Folge der Jahre 2015 und 2017 sein könnte. 2021 - 2026 hat sich das wieder etwas normalisiert bei im Mittel ca. 12 % unter dem kantonalen Mittel. Dies bildet auch die Grundlage für die Finanzplanung 2026 bis 2030.

**Abb. 6: Steuerkraftentwicklung Dübendorf vs. kantonales Mittel**




### 2.3.5. Ressourcenzuschuss

Seit dem Übergang zum neuen Finanzausgleich (FAG) wurden der indirekte Finanzausgleich über finanzkraftindexierte Staatsbeiträge und der Finanzkraftindex abgeschafft. Die bisher nach Finanzkraftindex abgestuften Staatsbeiträge werden grundsätzlich auf dem Mindestsatz der jeweiligen Beitragsskalen festgelegt. Teilweise wurden die Staatsbeiträge gänzlich abgeschafft oder neue Finanzierungsmodelle geschaffen. Dem Ressourcenausgleich stehen aber auch Auswirkungen gegenüber. Beispielsweise hat sich der Gemeindeanteil an den Lehrerbesoldungen von ursprünglich 71.6% auf neu 80.0% erhöht. Insgesamt hat

sich der neue FAG für die Stadt Dübendorf bewährt, da dieser einen gerechteren Ausgleich für alle Gemeinden schafft. Zu überprüfen ist hingegen beim Kanton ein fairerer Ausgleich der Soziallasten, dabei insbesondere die Kosten für Sozialhilfe (hier erfolgte auf 2021 eine Verbesserung), AHV/IV und die Pflegefinanzierung. Aber dafür wurde die kleine Verbesserung leider durch eine neue Verschlechterung beim Jugendschutz praktisch voll zu Lasten der Gemeinden kompensiert. Die Kosten des Jugendschutzes wachsen dabei rasant und können von den Gemeinden nicht beeinflusst werden. Es ist allerdings festzuhalten, dass Dübendorf zwar stark, aber bisher nicht überdurchschnittlich stark betroffen zu sein scheint. Allerdings war die Entwicklung in einzelnen Jahren stark überdurchschnittlich und werden die Finanzen weiter belasten.

Der Ressourcenzuschuss soll die Steuerkraft für jede Gemeinde im Kanton Zürich auf 95% der mittleren Steuerkraft anheben. Die Entwicklung der Steuerkraft hat somit einen direkten Einfluss auf den Ressourcenzuschuss. Je weniger diese vom Kantonsmittel abweicht, desto geringer fällt der Ressourcenzuschuss aus.

Für das Budget 2027 ist, aufgrund der Meldung des Kantons im Juli des laufenden Jahres, aber entgegen der im letztjährigen Finanzplan angenommenen 8 Mio. Franken, kein Ressourcenzuschuss budgetiert, da die relative Steuerkraft im Jahr 2025 gestiegen ist. Im Jahr 2026 erhielt Dübendorf mit 15.09 Mio. Franken einen höheren Ressourcenzuschuss als im Jahr 2025 mit 8.29 Mio. Franken. (2024: 2.42 Mio. Franken). Die Zuschüsse für die vergangenen Jahre zeigen eindrücklich, dass der neue Finanzausgleich Einbrüche einzelner Jahre kompensieren kann. Die besseren Jahre führen zu einer Reduktion (bis auf 0.0 Mio.) des Ressourcenzuschusses, während schlechtere Jahre wie 2024 zu einem Zuwachs (bis auf 15 Mio.) führen. Der Stadtrat geht davon aus, dass es zukünftig weiterhin Jahre mit höheren, tieferen und auch ohne Ressourcenzuschuss geben dürfte, aber weiterhin eher keine Abschöpfung erfolgen wird.

## 2.4. Investitionen

### 2.4.1. Investitionsrechnung

Im Vergleich zum kommunalen Durchschnittswert bewegte sich die Investitionstätigkeit der Stadt Dübendorf in den Jahren 1988 – 1997 auf stark überdurchschnittlichem Niveau. Ab 1998 konnte das Investitionsvolumen auf ein vertretbares Niveau reduziert werden. Nach den unterdurchschnittlichen Werten 2006 – 2015 zeigen 2016 bis 2025 (Abb. 7) eine klare Trendwende mit höheren aber immer noch gut verkraftbaren Investitionen. Doch stehen auch in der aktuellen Planperiode 2026 – 2030 und könnten darüber hinaus je nach Projektumsetzung (stark) überdurchschnittliche Jahre anstehen, sofern nur schon alle bewilligten und fix geplanten Projekte in der vorgesehenen Zeit realisiert werden. Hier soll die neue IR-Priorisierung dämpfen und einen strikten Optimierungsbedarf und klare Etappierungen erreichen. Dazu hat der Stadtrat klare Vorgaben gemacht und ab 2030 sollen die jährlichen Investitionen bei ca. 27.5 Mio. begrenzt bleiben.

| | |
|---|---|
| **Kenngrösse** | Nettoinvestitionen, als Mass für die Investitionstätigkeit |
| **Definition** | Investitionsausgaben abzüglich Beiträge |
| **Kennzahl** | Nettoinvestitionen pro Einwohner |

Abb. 7: Entwicklung der Nettoinvestitionen gemäss Basisszenario

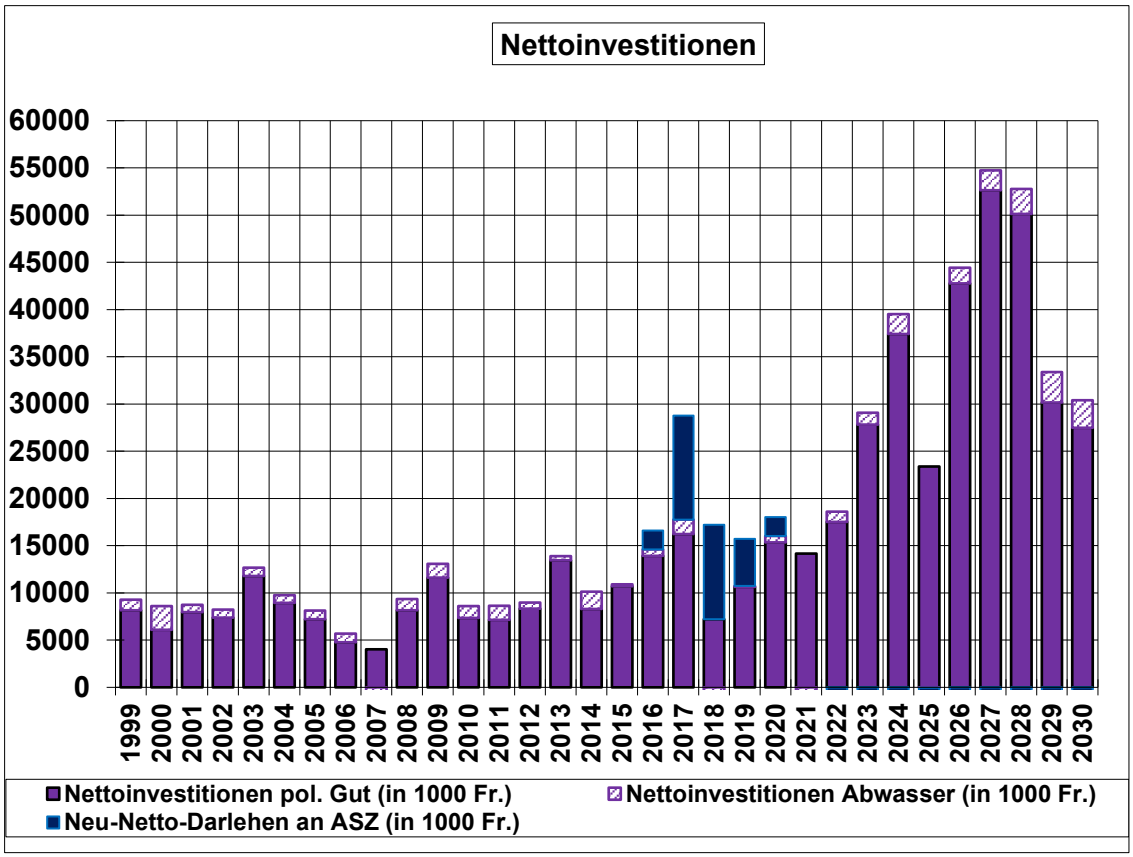
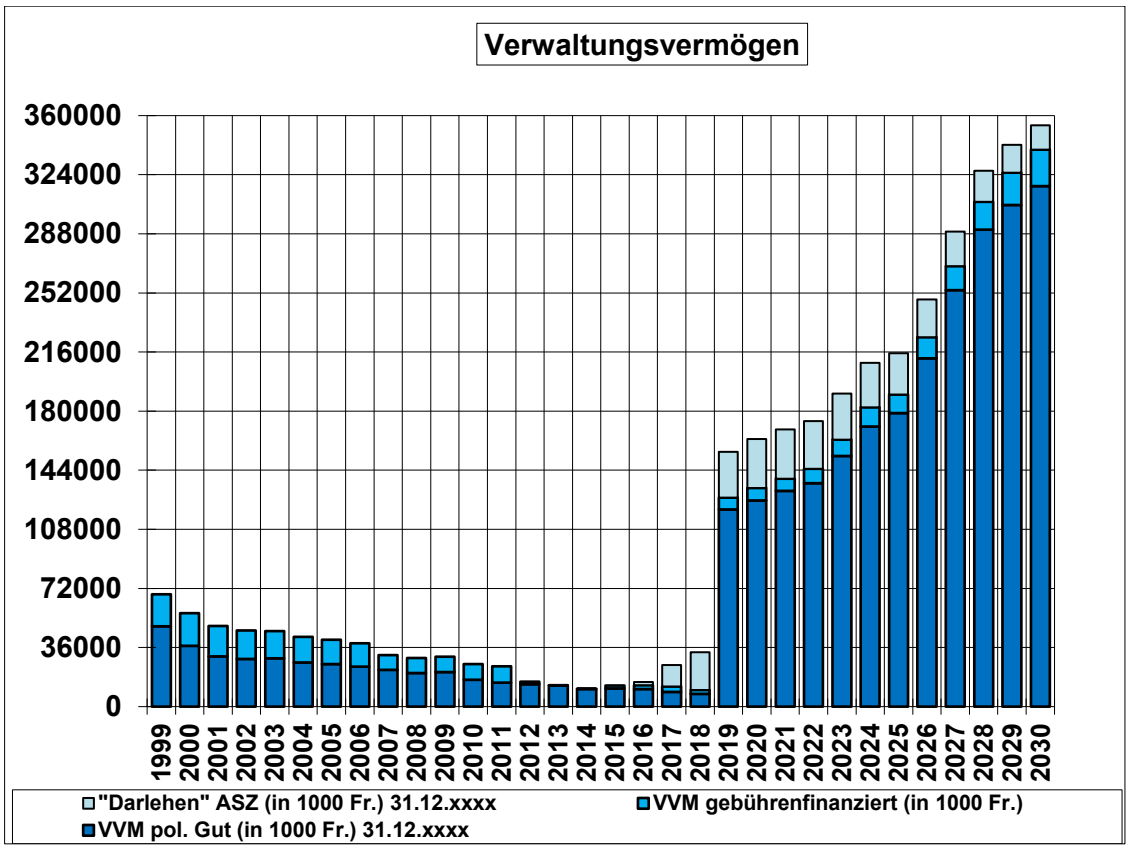



Abb. 8: Entwicklung des Verwaltungsvermögens



Anmerkung: bis 1984 wurden die Nettoinvestitionen direkt in der Erfolgsrechnung abgeschrieben, von 1985 bis Ende 2018 galt das neue Rechnungsmodell HRM 1 mit der bis 2018 gültigen Abschreibungspraxis. Ab 2000 ohne Investitionen Städtische Werke und ab 2016 ohne ARA. Seit 2015 wird zudem der Kredit für den Bau des ASZ teilweise (ca. 75%) als Darlehen geführt. Ab 2019 gilt neu HRM2 und nach dem full Restatement wird das bisherige Verwaltungsvermögen im Sinne der Transparenz aufgewertet und neu gleichwertig nach den neuen Grundsätzen (nochmals) abgeschrieben.

Diese Investitionen verharren in der Planperiode auch relativiert im Basisszenario auf sehr hohem Niveau. Hier gilt es zukünftig, das Niveau zu begrenzen und **ab Ende der Planperiode wieder auf ein vertretbares Mass zu reduzieren bzw. mindestens bei 27.5 Mio./Jahr** (VJ: 25.0 Mio./a und VVJ: 22.5 Mio./Jahr) zu **begrenzen. Dieser Zielwert wurde in den letzten Jahren fast jährlich erhöht und liegt nun rund 7.5 Mio./a höher als im FiPl 2024/28 (s. weiter unten).** Wegen der lange eher moderaten Investitionen und dank der hohen Bruttoüberschüsse konnten die getätigten Investitionen bisher vollständig aus selbst erarbeiteten Mitteln finanziert werden. Zudem konnte mit den Überschüssen der gewünschte Schuldenabbau realisiert werden. Aktuell resultiert so für das politische Gut weiterhin eine faktische Schuldenfreiheit Ende 2026 – welche v.a. unter der Ausklammerung des Darlehens ASZ noch deutlich besser aussieht.

### 2.4.2. Investitionsplanung

Mit der aktuellen Planung resultieren im Investitionsprogramm 2026 -2030 ungewichtet Investitionen von gesamthaft 234.70 Mio. Franken (Vorjahr 236.96 Mio. Franken). Dieser Betrag umfasst die Investitionen des Politischen Gutes mit den Prioritäten "Nachhol-" (N) und "Entwicklungsbedarf" (E) (Siehe Seite 51**)** und belastet den Finanzhaushalt in den Planjahren sehr stark. Bei einigen Projekten ist die konkrete Umsetzung der Sanierungsetappen noch unklar und es ist eher von einer zeitlich verzögerten Umsetzung auszugehen. Deshalb werden diese Zahlen in den Szenarien reduziert gewichtet. Zudem beruhen verschiedene Investitionsvorhaben auf Kostenschätzungen und bei einigen sind noch Grundsatzentscheide über den Bedarf, den Nutzen, den Zeitpunkt der Umsetzung und die Finanzierbarkeit – im Rahmen der jährlichen Investitionspriorisierung - erforderlich.

Das Basisszenario des Finanzplanes geht deshalb, wie in der Vergangenheit davon aus, dass nicht alle Investitionen in dem Zeitrahmen umgesetzt werden. Entsprechend wird für die Berechnung ein reduziertes Investitionsvolumen herangezogen. Damit entschärft sich die Situation auf ein einigermassen vertretbares Niveau. Gemäss aktueller Prognose sind in der Folgeperiode (2031 – 2035) Investitionsvorhaben in der Höhe von brutto ca. 195 Mio. (VJ: 190 Mio. & VVJ: 177 Mio.) Franken und ab 2036 brutto weitere ca. 160 Mio. (VJ 177 Mio. & VVJ: 176 Mio.) Franken angedacht, was bei 100%-iger Umsetzung innert der 10 Folge-Jahre einen **Wert von fast 36 Mio./Jahr (VJ: 36 Mio./Jahr, VVJ: 35 Mio./Jahr)** ergeben würde und bleibt damit erstmals stabil zum Vorjahr. **Eine realistische Planung wird bei 50 - 80 % Umsetzung liegen und damit bei 18.0 - 29.0 Mio./a** (VJ: 18.0 - 29.0 Mio./a; VVJ: 18 – 30 Mio./a). Damit ist der längerfristige Planwert des Stadtrates mit 27.5 Mio./a eher hoch. Erforderlich sind aber dafür trotzdem eine Staffelung, Priorisierung, Reduktion, kosteneffizientere Alternativen und allenfalls Verschiebung von Projekten und dann eine gezielte Priorisierung der zwingenden Projekte, sonst wird der Finanzhaushalt zukünftig übermässig belastet.

In den Jahren 2026-2030 stehen verschiedene, grössere Investitionsvorhaben an bzw. sind bereits im Gange.

a) Primarschule (Total 107.38 Mio.): für Neubau Schulhaus Birchlen (60.42 Mio. Franken), Schulanlage Gockhausen (20.50 Mio. Franken), Schulanlage Sonnenberg inkl. temporärer Schulraum (3.88 Mio. Franken), Schulanlage Stägenbuck (3.60 Mio. Franken)
b) Kultur und Freizeit (Total 56.37 Mio.): Hallenbad 45.70 Mio., weitere Sportanlagen inklusive Zweckverband Dürrbach 10.25 Mio.
c) Tiefbau (Total 58.39 Mio. Franken); Davon für den Verkehr (38.61 Mio.) wobei auch hier noch einige Projekte als Platzhalter angedacht sind und jährlich in einer rollenden Planung zu priorisieren sind,

Wasserbau / Gewässerverbauungen (8.91 Mio.), zusätzlich sind im Abwasserbereich verschiedene Kanalerneuerungen geplant (7.52 Mio. Franken).

Die restlichen geplanten Investitionen im Politischen Gut 2026 - 2030 bleiben immer noch auf stark überdurchschnittlichem Niveau (Nachholbedarf aber auch Wahlbedarf). All diese Vorhaben erfordern bei geplanter und vollständiger Umsetzung bedeutend mehr Mittel als ursprünglich geplant.

Der grösste geplante Brutto-Investitionsschub wird aktuell im Budgetjahr 2027 mit 67.89 Mio. Franken – davon 65.79 Mio. Franken im PG - und im Planjahr 2028 mit 55.42 Mio. resp. 52.76 Mio. Franken angezeigt (bei einer 100%-igen Umsetzung), während sich in den Folgejahren 2029 und 2030 eine leichte Entspannung abzeichnet. Deshalb müssen die Investitionsvorhaben weiter priorisiert werden. **Bis 2022 ging der Finanzplan davon aus, dass in der Periode ab 2027/28 der Wert wieder auf rund 12 Mio. Franken/a (langjähriger Mittelwert) reduziert wird, aber bis max. 15 - 18 Mio. Franken/a (unter gewissen Bedingungen ein verkraftbarer Wert) begrenzt werden.** Es wurde immer festgehalten; «Bleiben die Investitionen auch später und langfristig auf höherem Niveau (20 – 25 Mio.) oder würden alle angedachten Projekte umgesetzt, müsste der Steuerfuss zur nachhaltigen Finanzierung projektbezogen erhöht werden». Dies gilt auch für einzelne Grossprojekte wie das neue Hallenbad, einen Bushof mit neuer Unterführung oder die Sanierung des Schulhaus Stägenbuck. Diese Notwendigkeit zeigt sich in der internen Langfristprognose im Finanzplan**. In seiner Klausur 2023 und in der Folge auch im Budgetprozess hat sich der Stadtrat intensiv mit den Investitionen auseinandergesetzt und neu beschlossen, dass neben einer weiterhin strikten Priorisierung aber aufgrund der Entwicklung der Stadt ein Investitionsvolumen von jährlich mind. 20 Mio. erforderlich sein dürfte und auch zulässig sein soll, um die Ansprüche der Stadt zu erfüllen.** Es wurde dabei auch ein Szenario mit maximal bis zu 25 Mio./a mitevaluiert. **Im letzten Finanzplan wurde nach der Zustimmung zum Hallenbad neu mit einem Wert von 25.0 Mio./Jahr ab 2030 (VJ 22.5 Mio./Jahr) gerechnet, während in der Planperiode mit bis zu 53 Mio./a gerechnet wird. In der IR-Priorisierung 2026 wurde ein neues Szenario aufgenommen, welches von längerfristig bis 30 Mio./a ausgeht. Damit wurde die Bandbreite von 20 Mio./a und 25 Mio./a «ergänzt». Der Stadtrat beschloss im Rahmen der IR-Priorisierung, dass im Finanzplan 2026/30 von neu 27.5 Mio./a ab 2030 auszugehen sei. Diese neue Ausgangslage verschärft die Finanzentwicklung für die Zukunft weiter und dürfte trotz Priorisierung bei einer Umsetzung auch klaren Druck auf den Steuerfuss ab ca. 2030 und ab 2035 haben.**

## 2.5. Entwicklung der Bestände

| | |
|---|---|
| **Kenngrösse** | Nettoschuld (zur Einschätzung der Vermögenslage) |
| | Verzinsliche Schuld (Mass für die Zinsbelastung) |
| **Definition** | Fremdkapital inkl. Verrechnungen abzüglich Finanzvermögen |
| | Fremdkapital abzüglich liquide Mittel |
| **Kennzahl** | Nettoschuld (absolut bzw. pro Einwohner) |
| | Verzinsliche Schuld (absolut oder pro Einwohner) |

In den Finanzplänen der 00er-Jahre hat der Stadtrat das Ziel verfolgt, mittelfristig das Fremdkapital möglichst auf die Höhe des Finanzvermögens bzw. des relativierten Finanzvermögens zu senken bzw. zu halten. Primär waren dazu Rückzahlungen aus den jährlichen Bruttoüberschüssen (Cashflow) vorgesehen, teilweise auch Buchgewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften des Finanzvermögens. Dieses Ziel konnte 2008 erreicht werden und wurde seither immer besser. Dank dem sehr ertragsstarken Jahr 2025 belief sich das Nettovermögen per Ende 2025 - ohne buchhalterische Aufwertung von rund 32 Mio. - auf

nochmals höhere 119 Mio. Franken (VJ: 90 Mio., VVJ: 84.82 Mio.) - 2018 waren es 83.43 Mio. - das bisherige Maximum). Dabei ist aber festzuhalten**, dass eine Aufwertung des Finanzvermögens neue Buchwerte geschaffen hat und Ende 2025 mit der Aufwertung des Grundstücks** Stettbach Mitte **eine weitere Erhöhung des Buchwertes um ca. 32 Mio. ohne jeglichen Cash-wirksamen Gegenwert entstanden ist.**

Der Stadtrat hat sich zum Ziel gesetzt, trotz der hohen Investitionen und der prognostizierten Aufwands- und Ertragsentwicklung auch langfristig weiterhin keine Nettoschuld ausweisen zu müssen.

Auch in der neuen Finanzplanperiode 2026 – 2030 zeigt sich aufgrund der Aufwandentwicklung und den hohen Investitionen eine deutliche Reduktion des Nettovermögens. Dank guter Rechnungsjahre und v.a. den Grundsteuern **und der Aufwertung des Grundstückes** Stettbach Mitte kann auch trotz der schlechten Abschlüsse bis Ende 2030 im Basisszenario von einem Nettovermögen ausgegangen werden (Abb. 9), welches aber danach ohne Massnahmen in eine deutliche Nettoschuld drehen dürfte. Damit wird das Ziel des Stadtrates aktuell noch knapp eingehalten.

In die Beurteilung wird aber seit Jahren auch **als wichtige zusätzliche Kennzahl die zu verzinsende Schuld hinzugezogen**. Diese erlaubt es weit besser, die echte Schuldensituation und die damit direkt zusammenhängenden Schuldzinsen zu beurteilen. **Eine Begrenzung dieser Schulden ist seit 1.1.2023 auch mit der Schuldenbremse in der Gemeindeordnung verankert.**

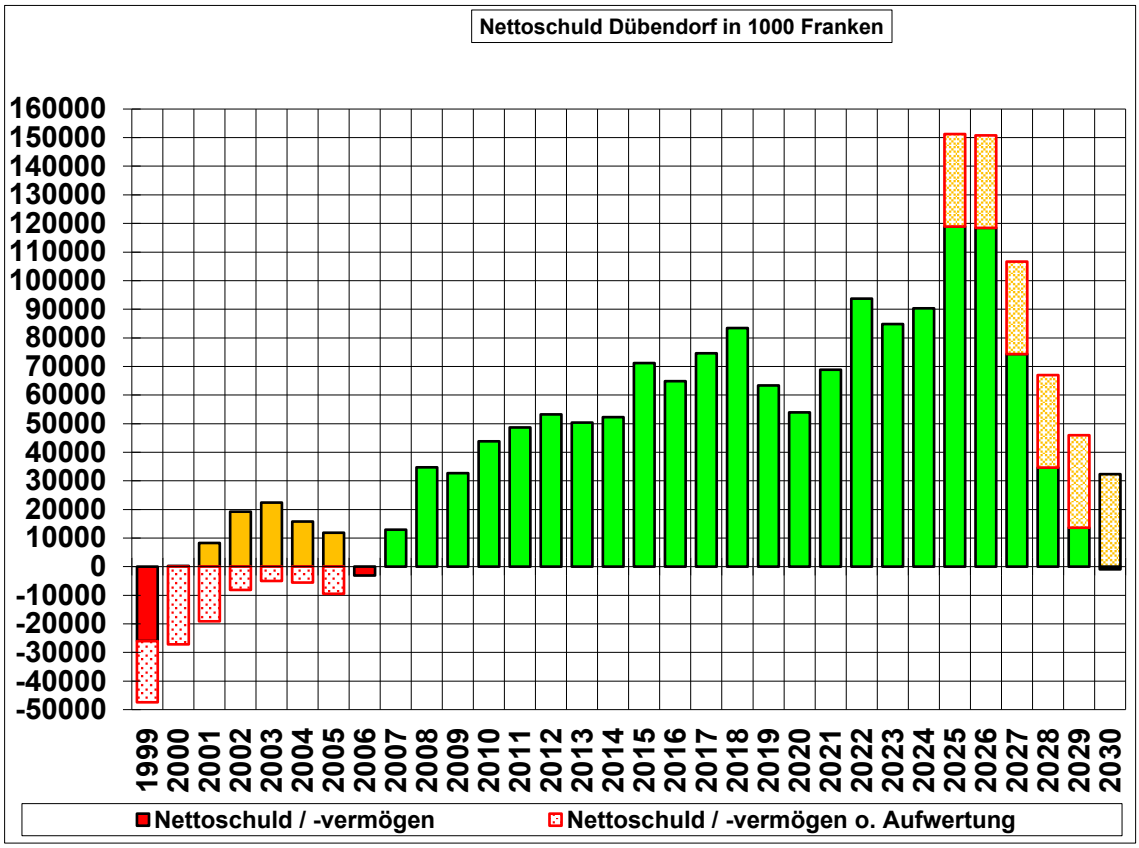
Die positiven Rechnungsabschlüsse vieler der vergangenen Jahre haben wesentlich zur besseren Schuldenlage beigetragen. Erfreulicherweise konnten so seit 1998 gesamthaft Schulden des politischen Gutes von rund 140 Mio. Franken vollständig zurückbezahlt werden. Dieser Schuldenabbau trug wesentlich zur Entlastung bei den Kapitaldienstkosten bei und entlastet Dübendorfs Finanzen bei einem Zinsanstieg. Dadurch und aufgrund der lange tiefen Schuldzinsen, welche im Falle der letzten Umschuldungen zum Tragen kamen, konnte in den vergangenen Jahren die teils massive Aufwandentwicklung, der Wegfall der Handänderungssteuern und sogar Steuerfusssenkungen in den Jahren 2001, 2009, 2012, 2018, 2023 und 2026 zugelassen werden und diejenigen bis und mit 2023 blieben bisher nachhaltig. Die weiteren 3 % ab 2026 sollten bis Ende 2029 möglich sein**. Diese entsprechen gesamthaft einer Entlastung von 21 Steuerprozenten über die letzten 25 Jahre.**

### 2.5.1. Prognose

Die Schuldenzunahme bzw. der prognostizierte Finanzierungsfehlbetrag in den Jahren 2026 – 2030 beläuft sich für das Politische Gut auf rund 110 Mio. Franken bzw. inkl. IMWIL ca. 118 Mio. Franken. (VJ: 109 Mio. bzw. 113 Mio. & VVJ 77 Mio. bzw. ca. 81 Mio.). Dabei sind weiterhin keine Liegenschaftenverkäufe zur Entlastung vorgesehen, dafür aber seit 2019 100% des Baurechtszinses auf dem Grundstück Stettbach Mitte als wiederkehrende Einnahme eingestellt. Rund 65 % der Baurechtszinse fliessen seither nicht einfach in den Haushaltaufwand, sondern wurden für eine längerfristige Steuersenkung von 2-3 % eingesetzt, was bisher möglich war. Unter Anrechnung der gewichteten Investitionen von 203 Mio. Franken (VJ: 195 Mio. & VVJ: 144 Mio.) von 234.70 Mio. Franken (VJ: 237 Mio., VVJ 263 Mio.) ungewichtet gemeldeten im Basisszenario würde sich bis Ende 2030 beim Nettovermögen nur mit der buchhalterischen Aufwertung 2025 eine knappe schwarze Null ergeben. Mit der so geschätzten nur teilweisen Umsetzung der Investitionsvorhaben und der weiter separaten Führung des Darlehens ASZ kann der Haushalt bis Ende 2029 ohne Steuerfussanpassung mit den aktuellen Zahlen im Lot gehalten werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass nur moderate Massnahmen zur Aufwanddämpfung der Erfolgsrechnung, aber eine klare Straffung der Investitionsrechnung möglich sein wird. Mit der Annahme der positiveren Steuererträge bleibt der Haushalt bis ca. 2030 im Lot. Ein Blick bis 2035 zeigt, dass es nach 2030 ab ca. 2035 eine weitere Erhöhung von 3 - 6 % (VJ: 3 – 7% / VVJ: 5 – 9%) und/oder Massnahmen auf der Aufwandseite erfordert, um die Finanzen stabil zu halten.

Die Annahme basiert auf einer weiter positiveren Steuerentwicklung ab 2028 nach der massiv überdurchschnittlichen Aufwandsteigerung 2019 bis 2027. Zusätzliche Voraussetzung ist eine Aufwandentwicklung, welche ab 2028 unter 4% und ab 2029 unter 3% zwar über der prognostizierten Teuerung liegt, aber tiefer als 2024 bis 2027 (und damit etwa wie im VJ), und damit eine weiter strikt zu optimierende Kontrolle des Aufwandwachstums in den nächsten Jahren. Dies wird eine laufende Aufwand- und Leistungsüberprüfung bei Beschlüssen und Ausgaben durch den Stadtrat und den Gemeinderat erfordern.

**Abb. 9: Entwicklung der bilanzierten Nettoschuld (dunkle Balken) und der um die beschilderten Faktoren relativierte Nettoschuld (helle Balken), welche den echten Vergleich über die gesamte Periode erlaubt**




Mit der geplanten Entwicklung bei Ausgaben und Investitionen wird nicht nur das Nettovermögen am Ende der Planperiode abgebaut, auch die verzinslichen Schulden inkl. bzw. ohne spezialfinanzierter Bereiche (Abfall- und Abwasser) steigen weiter auf rund 88.2 Mio. (VJ: 90 Mio., VVJ: 81 Mio.) bzw. 67.8 Mio. (VJ: 69 Mio., VVJ: 61 Mio.) Franken an (Abb. 10a und 10b). Dank einmaligen Effekten aus den Grundsteuern bleiben die Werte immer noch kritisch jedoch noch auf knapp vertretbarem Niveau. In der Planperiode plus verschlechtert sich das Bild aus heutiger Sicht aber dann ohne Massnahmen weiter rapide. Mit der Betrachtung des IMWIL als quasi spezialfinanziertem Bereich bzw. Profitcenter (Abb. 10c) bleiben die verzinslichen Schulden des so relativierten Politischen Gutes mit 52.8 Mio. bis 2030 (VJ 47 Mio. bis 2029 / VVJ 38 Mio. bis 2028) noch knapp unter den bisherigen Zielwerten des Finanzplans und klar unter den Werten der Schuldenbremse (SB). Die Reserven für die anstehenden grossen Ersatz-Investitionen schwinden weiter dahin. Längerfristig kann die SB nur mit strikter Priorisierung und einer Verzichtsplanung insbesondere der Investitionen und deren Folgekosten über die Planjahre hinaus ohne weitere Steuerfusserhöhungen im Rahmen gehalten werden. Sollte diese Finanzierung nicht oder weniger stark möglich sein, sind Gegenmassnahmen zu treffen. Dazu mehr in den weiteren Szenarien.

**Abb. 10a: Entwicklung der verzinslichen Schuld mit Spezialfinanzierungen Abwasser/Abfall im Vergleich mit der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (Vergleich zum Vorjahr)**

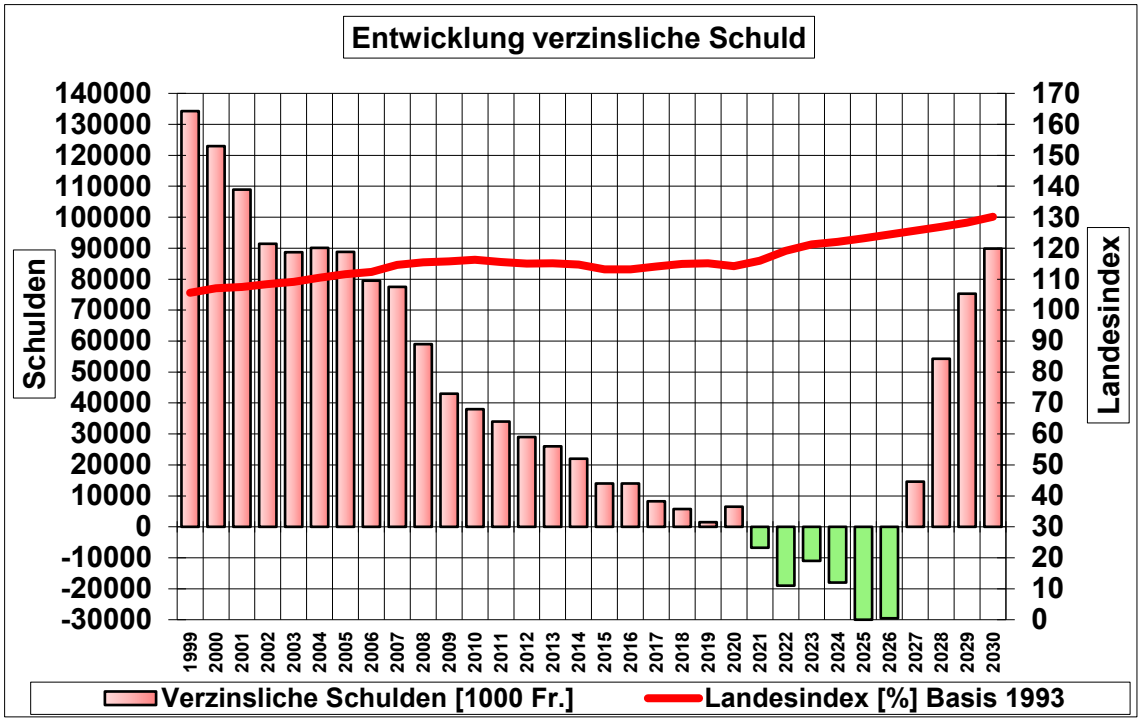



**Abb. 10b: Entwicklung der verzinslichen Schuld ohne Spezialfinanzierungen Abwasser/Abfall im Vergleich mit der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise**

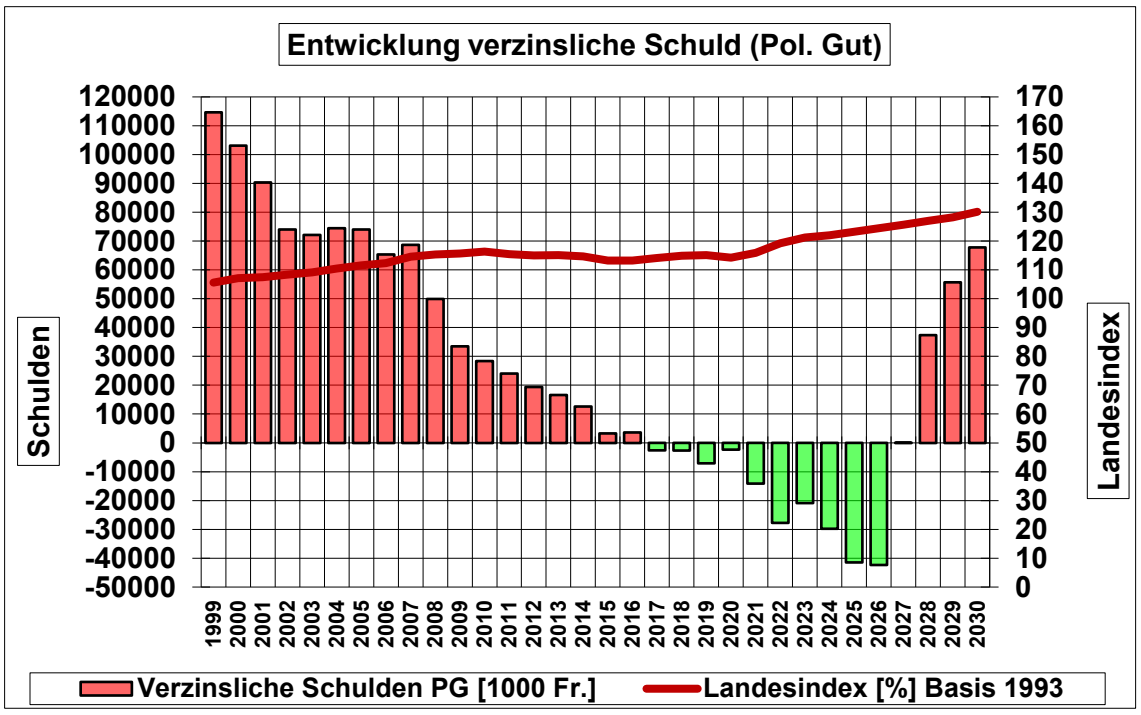
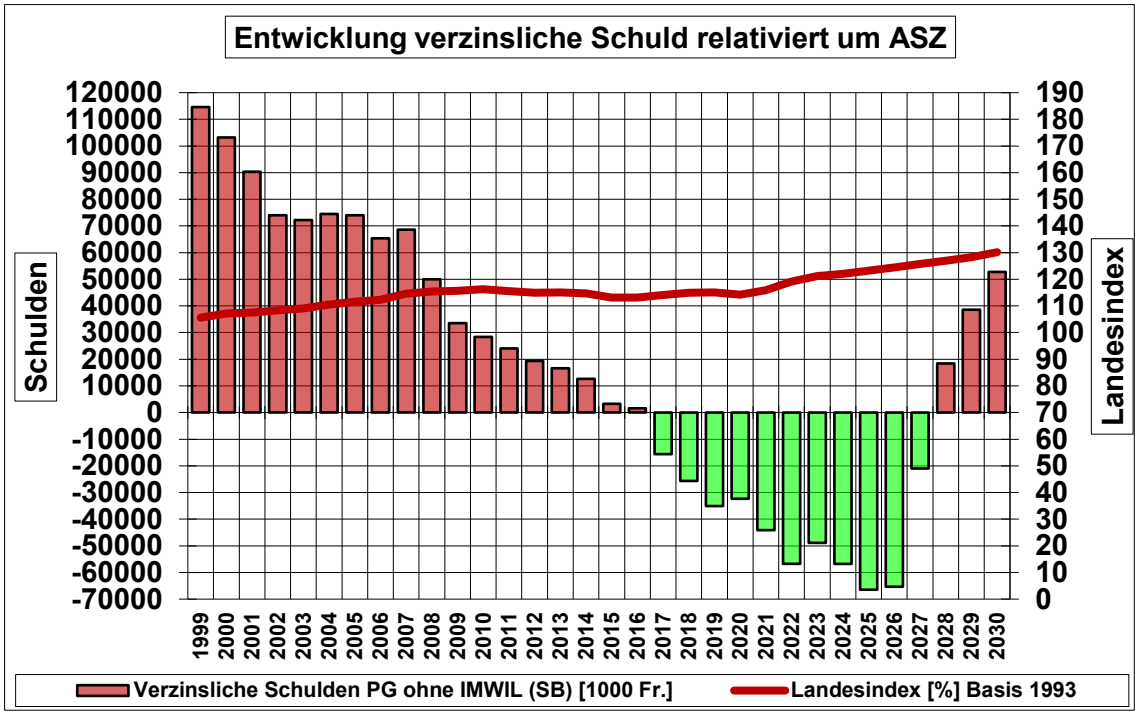


**Abb. 10c: Entwicklung der relativierten verzinslichen Schuld PG ohne Spezialfinanzierungen Abwasser/Abfall und ohne Darlehen ASZ im Vergleich mit der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (neue Darstellung)**




Es müsste das Ziel sein, dass die Einnahmen und Ausgaben einer Gemeinde über einen Konjunkturzyklus (Hochkonjunktur – Rezession) hinweg im Gleichgewicht behalten werden. Die ökonomische Theorie nennt das „antizyklisches Verhalten“. Dabei wären bei schwacher Konjunktur Defizite erlaubt, die bei besserem Wirtschaftsgang wieder ausgeglichen werden müssten. Oder anders gesagt: Defizite in der Rezession, aber Überschüsse in der Hochkonjunktur. In den letzten Jahren haben die positive Konjunkturentwicklung, die überdurchschnittliche Steigerung der Steuererträge und die vergleichsweisen geringen Investitionen immer wieder zu positiven und teils sogar sehr hohen Cashflows geführt. Nebst dem Schuldenabbau können so die Investitionen weitgehend selbst finanziert werden. Damit konnten auch schwierigere Jahre bisher mit Gelassenheit angenommen werden. Und damit wurde das Ziel des „antizyklischen Verhaltens“ einigermassen erfüllt.

Die aktuelle bzw. geschätzte Schuldenlage per Ende 2026 der Stadt Dübendorf bleibt immer noch sehr komfortabel. Dank Zufluss der a.o. Grundsteuern 2024, 2025 und 2026 dürften etwa 30 Mio. Franken „Vermögen“ oder sogar ca. 40 Mio. „Vermögen“ ohne den Abwasser- und Abfallbereich resultieren. Mit Ausklammerung des Darlehens ASZ könnte sogar noch ein „Vermögen“ von knapp 66 Mio. ausgewiesen werden, welches unter Berücksichtigung eines immer noch vorhandenen Liquiditätsüberschusses erfolgt. Damit hat das Politische Gut seit Ende 2017 immer noch eine rekordverdächtige Schuldenfreiheit erreicht und Dübendorf kann sogar unter Ausklammerung der Sondereffekte auch per Ende 2026 noch ein Vermögen ausweisen. Dieser Spielraum bestätigt die differenzierten Steuerfusssenkungen 2018, 2023 und liess eine weitere 2026 zu und ist immer noch eine gute Voraussetzung für die Finanzierung der anstehenden grossen Vorhaben (ohne Wahlbedarf) im Rahmen einer vertretbaren Neuverschuldung.

## 2.6. Einhaltung des mittelfristigen Ausgleichs bzw. der Schuldenbremse (Einführung per 1.1.23)

| | |
|---|---|
| **Kenngrösse 1** | Verzinsliche Schuld gemäss Schuldenbremse |
| **Definition** | Die relativierte verzinsliche Schuld des politischen Gutes (ohne Spezialfinanzierungsbereich, Darlehen und darlehensähnliche Werte gemäss Finanzplan sowie den Veränderungen Anlagen Finanzvermögen) darf am Ende der Planperiode (laufendes Budgetjahr plus 3 Jahre) maximal 80% des einfachen Staatssteuerertrages betragen und auch in einer Langfristplanung (laufendes Budgetjahr plus 8 Jahre) 100% nicht überschreiten. |
| **Kennzahlen** | max. 80 % der ESS Ende Planperiode (Budget plus 3 Jahre)<br>max. 100% der ESS Ende Planperiode plus 5 Jahre |
| **Kenngrösse 2** | Ausgleichsreserve gemäss Schuldenbremse |
| **Definition** | Rechnungsüberschüsse und Rechnungsfehlbeträge aus dem Geldfluss (Cashflow) der Erfolgs- und Investitionsrechnung gemäss Definition im Finanzplan – ohne Berücksichtigung von Veränderungen im Finanzvermögen eines Jahres – werden der Ausgleichsreserve gutgeschrieben bzw. belastet. Diese darf nie weniger als 10% des einfachen Staatssteuerertrages enthalten. Die Ausgleichsreserve beträgt maximal 100% des einfachen Staatssteuerertrages. |
| **Kennzahl** | max. 100 % der ESS, min. 10 % der ESS Ende Planperiode (VA plus 3 Jahre) |

**Abb. 10d: Entwicklung des Kriteriums maximale Schuld gemäss Schuldenbremse (SB)**

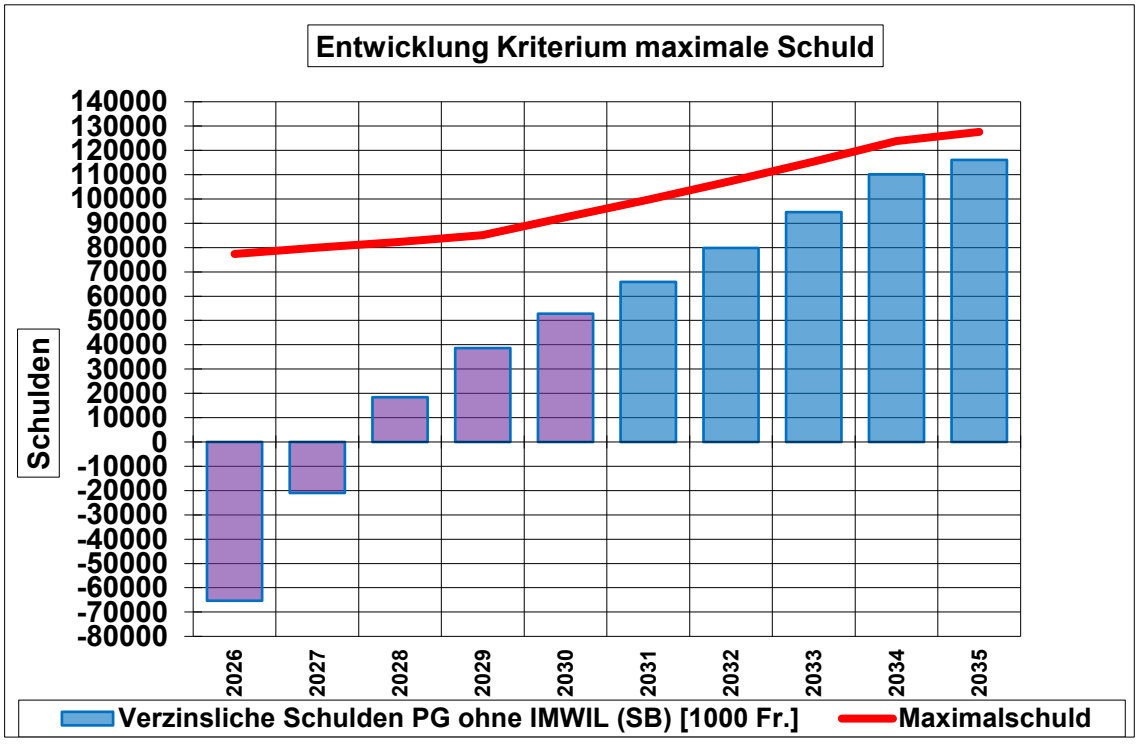
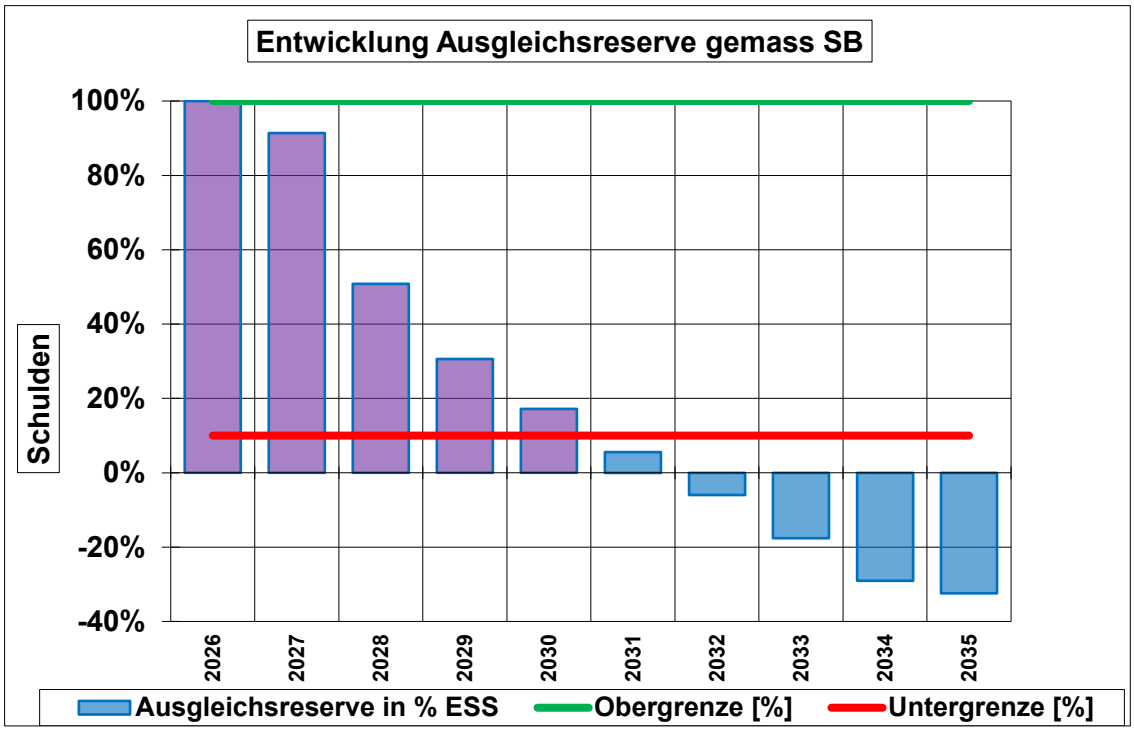


**Abb. 10e: Entwicklung des Kriteriums Ausgleichsreserve gemäss Schuldenbremse (SB)**




**Die Entwicklung der Bestände zeigt an, dass per Ende Planperiode die relativierte verzinsliche Schuld gemäss Schuldenbremse deutlich unter 80% des ESS bleibt und diese auch in der Periode plus 5 Jahre noch einhalten kann (unter 100%). Dabei ist ab 2030 der vom Stadtrat ab 2026 reduzierte Steuersatz um 3 % wieder erhöht eingeplant (d.h. nach 4 Jahren die „Dividende" ab 2026 wieder um 3 % reduziert).** Zudem ist aus heutiger Sicht zur Einhaltung über 2035 hinaus ab ca. 2035 eine weitere Korrektur um ca. 3-6 % oder/und weitere Massnahmen bei den laufenden Ausgaben oder den Investitionen erforderlich.

**Bezüglich der Ausgleichsreserve zeigt der aktuelle Finanzplan an, dass diese per Ende Planperiode mit 17% den Schwellenwert von 10% noch knapp einhält.** Ein Blick in die weitere Zukunft zeigt an, dass die Ausgleichsreserve auch mit der Anpassung des Steuerfusses ab 2030 ohne weitere Massnahmen und trotz der weiteren kalkulatorisch eingeplanten Steuererhöhung in den Folgejahren klar unter die 10% absinken dürfte. Dieser Parameter ist zu beobachten und ist derjenige, der am empfindlichsten auf statistische Verschlechterungen reagiert.

**Der mittelfristige Ausgleich ist damit eingehalten.**

**Da alle Werte gemäss Art. 9 der Gemeindeordnung bezüglich Schuldenbremse im Finanzplan 26/30 grundsätzlich eingehalten sind, sind damit gemäss Art. 9.2. keine zusätzlichen Massnahmen für 2027 erforderlich.**

# 3. Kennzahlen

## 3.1. Bilanzgrössen

**Aktiven**
Das Finanzvermögen und das Verwaltungsvermögen bilden die Aktiven. Die Aktiven zeigen, wie das Geld verwendet wurde.

**Finanzvermögen**
Das Finanzvermögen ist eine Vermögensanlage und deshalb vom finanzrechtlichen Standpunkt her veräusserbar. Zum Finanzvermögen gehören beispielsweise die Liquiden Mittel, Geldanlagen sowie Grundstücke, die nicht der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Das Finanzvermögen wird nicht abgeschrieben.

**Verwaltungsvermögen**
Es bildet den Teil der Aktiven, welcher der öffentlichen Aufgabenerfüllung dient und deshalb nicht verkauft werden kann. Dazu gehören zum Beispiel die Kanalisationsleitungen, die Schulhäuser oder das Stadthaus. Das Verwaltungsvermögen muss abgeschrieben werden.

**Abschreibungen**
Die Abschreibungen zeigen die jährliche Wertminderung der Anlagen des Verwaltungsvermögens. Die Höhe der Abschreibungen ist abhängig von der Anlagekategorie und der damit verbundenen Nutzungsdauer des Objekts (lineare Abschreibungsmethode).

**Passiven**
Fremdkapital und Eigenkapital gehören zu den Passiven. Die Passiven zeigen, woher das Geld kommt.

**Fremdkapital**
Das Fremdkapital besteht aus zwei Teilen, dem kurzfristigen und dem langfristigen Fremdkapital.

Zu den kurzfristigen Schulden gehören beispielsweise die Kreditoren oder überzogene Kontokorrent-Konten. Zum langfristigen Fremdkapital gehören Hypotheken oder Darlehen.

**Eigenkapital**
Das Eigenkapital ist nur eine buchhalterische Grösse, die sich aus den Aktiven abzüglich des Fremdkapitals ergibt. Wenn man jahrelang Verluste macht, kann das Eigenkapital auf null sinken.

**Nettoinvestition**
Aufwandüberschuss der Investitionsrechnung. Der Aufwandüberschuss ergibt sich aus den Ausgaben (Investitionen), die zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben dienen, abzüglich der Investitionsbeiträge anderer Gemeinwesen/Institutionen. Die Nettoinvestition wird dem Verwaltungsvermögen gutgeschrieben.

**Nettoveränderung**
Anlagen im Finanzvermögen, die Investitionscharakter besitzen, abzüglich Investitionsbeiträge ergeben den Saldo der Investitionsrechnung für das Finanzvermögen. Die Nettoveränderung wird dem Finanzvermögen gutgeschrieben.

**Spezialfinanzierungen**
Diese Finanzierungen sind Mittel, die wohl im Haushalt integriert sind, aber an einen bestimmten Zweck gebunden werden. Man unterscheidet zwei Arten von Spezialfinanzierungen:

Durch übergeordnetes Recht bestimmte (Ersatzabgaben für Schutzraum- und Parkplatzbauten sowie Forstreserven)

Vortrag von Gewinn/Verlust auf gemeindeeigenen Betrieben (Stadt. Werke, Abwasser- und Abfallbeseitigung)

**Vorfinanzierung**
Vorfinanzierungen von Investitionsvorhaben sind Spezialfinanzierungen. Durch die Bildung der Reserve kann die finanzielle Belastung eines künftigen, sehr grossen bzw. aussergewöhnlichen Investitionsvorhabens auf mehrere Jahre verteilt werden.

**Einfache Staatssteuer**
Die Einfache Staatssteuer ist der Grundtarif gemäss Steuergesetz. Die Gemeinde-/Kirchensteuer wird in Prozenten der einfachen Staatssteuer festgelegt.

## 3.2. Finanzkennzahlen

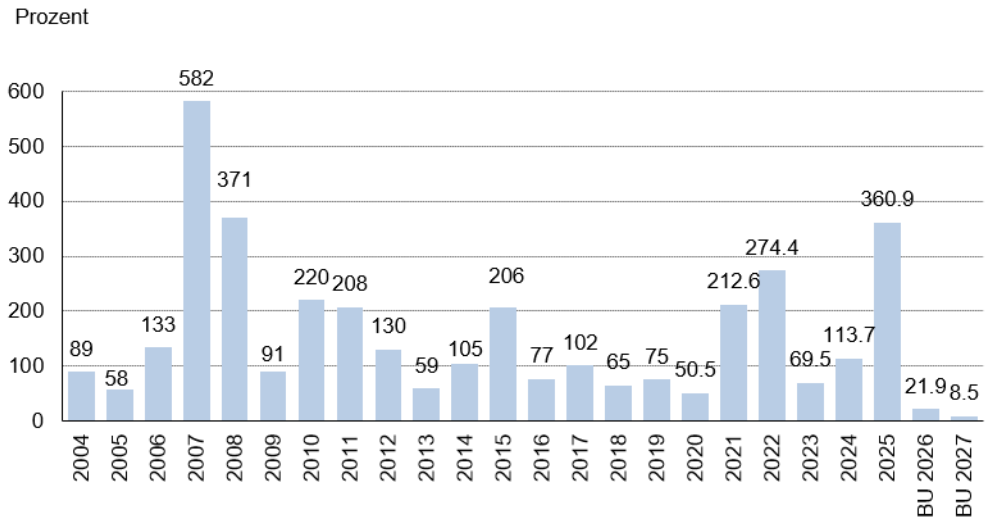
### 3.2.1. Selbstfinanzierungsgrad

Der Selbstfinanzierungsgrad sagt aus, bis zu welchem Grad die neuen Investitionen durch selbst erarbeitete Mittel finanziert werden können. Je höher diese Messzahl ist, umso geringer ist die Neuverschuldung. Ein Wert von über 100% gibt einen Abbau der Schulden wieder.

Im Selbstfinanzierungsgrad wird die Selbstfinanzierung in Prozenten der Nettoinvestition ausgedrückt. Die Selbstfinanzierung setzt sich aus den Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen, dem Ertrags- bzw. Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung sowie der Differenz der Einlagen in und der Entnahmen aus Spezial- und Vorfinanzierungen zusammen.

Der angestrebte Selbstfinanzierungsgrad von 100% wird im Budgetjahr 2027 aufgrund der geplanten ungewichteten Investitionen von 65.79 Mio. Franken und dem Anstieg beim laufenden Aufwand verfehlt; er wird lediglich auf ca. 8.5% geschätzt.

**Abb. 11: Selbstfinanzierungsgrad**



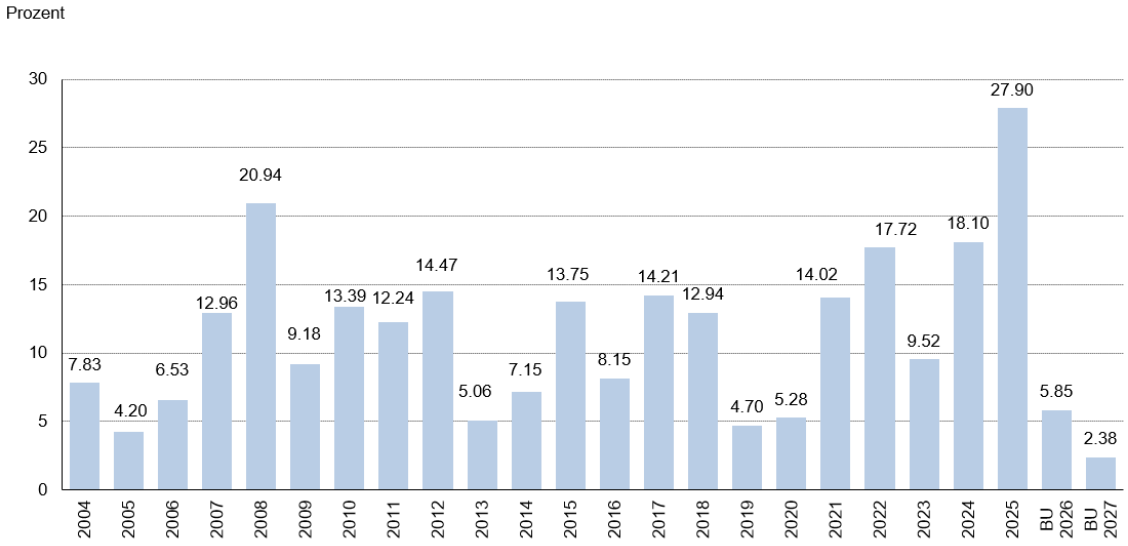

### 3.2.2. Selbstfinanzierungsanteil

Der Selbstfinanzierungsanteil zeigt, welcher Anteil des Finanzertrages für die Finanzierung von Investitionen oder für die Rückzahlung von Schulden zur Verfügung steht. Je höher der Selbstfinanzierungsanteil

ist, desto besser sind die Möglichkeiten für die Verwirklichung von neuen Investitionen. Eine steigende Kennzahl weist auf eine Verbesserung der Finanzlage hin.

Im Selbstfinanzierungsanteil wird die Selbstfinanzierung in Prozenten des Finanzertrages (Steuern und übrige Erträge) gezeigt. Bei diesem handelt es sich um den Ertrag der Erfolgsrechnung ohne die Entnahme aus Spezialfinanzierungen, den durchlaufenden Beiträgen und ohne interne Verrechnungen.

**Abb. 12: Selbstfinanzierungsanteil**

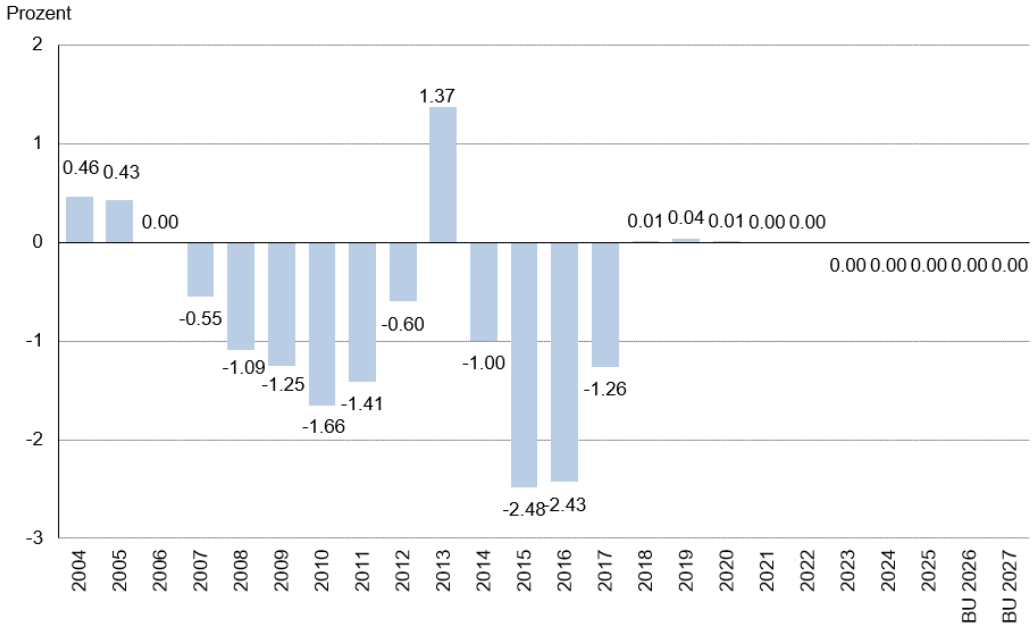



### 3.2.3. Zinsbelastungsanteil

Ein hoher Zinsbelastungsanteil weist auf eine grosse Verschuldung hin. Diese Kennzahl gibt die Einengung des finanziellen Spielraums durch den Schuldendienst wieder. Im Vergleich über mehrere Jahre wird die Verschuldungstendenz erkannt.

Im Zinsbelastungsanteil werden die Nettozinsen in Prozenten des Finanzertrages ausgewiesen. Die Nettozinsen setzen sich aus den Passivzinsen abzüglich der Nettovermögenserträge und dem Nettoaufwand für die Liegenschaften des Finanzvermögens zusammen.

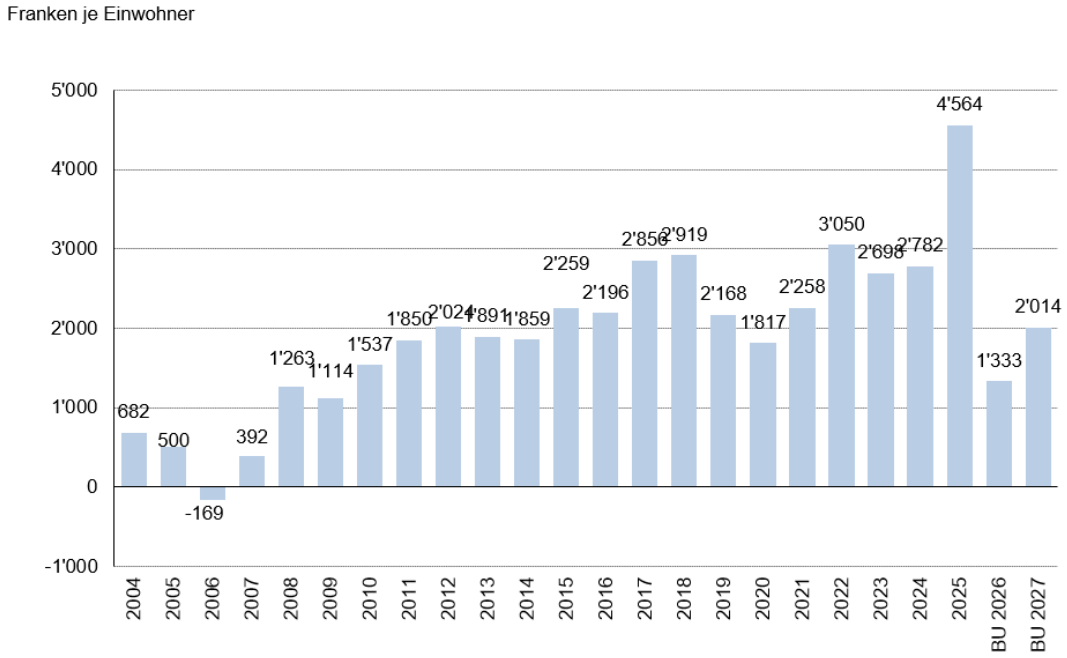
**Abb. 13: Zinsbelastungsanteil**




### 3.2.4. Nettovermögen / Nettoschuld pro Einwohner

Dieser Wert errechnet sich aus dem Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital und Verrechnungen. Ist das Fremdkapital grösser als das Finanzvermögen ergibt sich eine Nettoschuld. Eine grosse Nettoschuld weist auf eine hohe Verschuldung hin.

**Abb. 14: Nettovermögen/-schuld pro Einwohner**

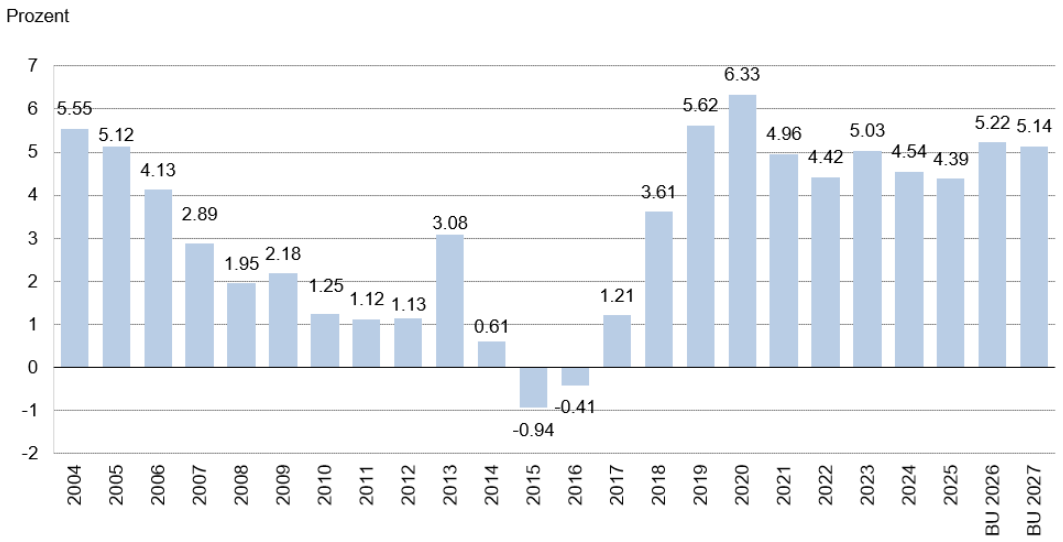


### 3.2.5. Kapitaldienstanteil

Diese Kennzahl gibt den Anteil des Ertrages an, welcher der Deckung der Verschuldung dient. Ein steigender Kapitaldienstanteil weist auf eine Einengung des finanziellen Spielraums hin. Eine hohe Verschuldung und/oder ein hoher Abschreibungsbedarf sind die Gründe für einen hohen Kapitaldienstanteil.

Der Kapitaldienstanteil berücksichtigt im Gegensatz zum Zinsbelastungsanteil die ordentlichen Abschreibungen. Die restlichen Berechnungsgrundlagen sind gleich. Auch der Kapitaldienstanteil wird in Prozenten des Finanzertrages ausgewiesen.

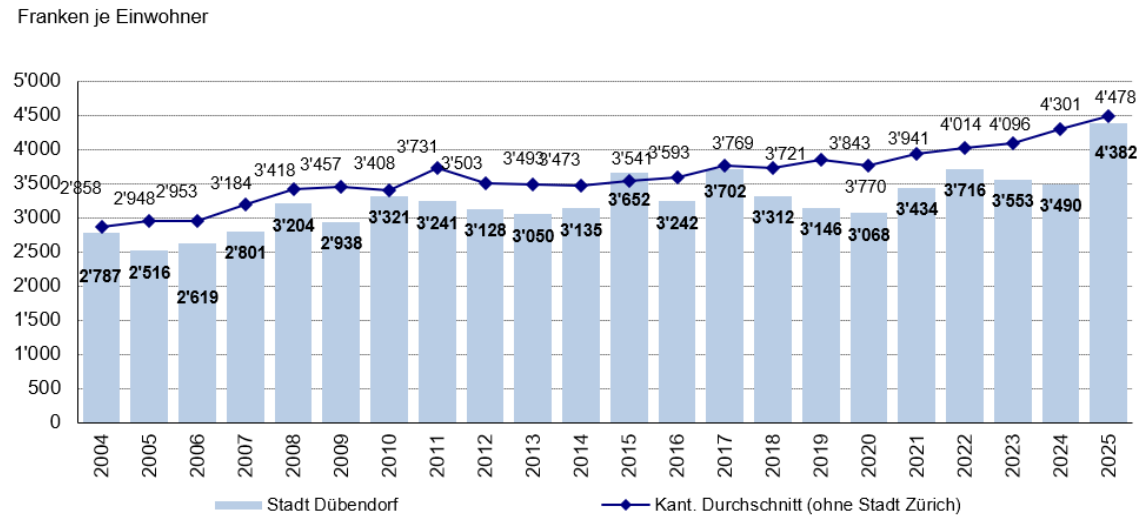
**Abb. 15: Kapitaldienstanteil**




### 3.2.6. Relative Steuerkraft pro Einwohner

Die relative Steuerkraft ergibt sich aus dem Jahrestotal der einfachen Staatssteuer (100%), dividiert durch die Anzahl Einwohner der Gemeinde. Als Steuerkraft bezeichnet man den Ertrag aller Gemeindesteuern, die im Verlaufe eines Rechnungsjahres eingenommen werden. Dazu gehören die ordentlichen Steuern des Rechnungsjahres, Steuernachzahlungen früherer Jahre, Quellensteuern und wenn positiv, die Differenz zwischen aktiven und passiven Steuerausscheidungen sowie die Nach- und Strafsteuern. Die Grundsteuern sind nicht darin enthalten. Diese Kennzahl weist auf die steuerlichen Mittel hin, die pro Einwohner zur Verfügung stehen.

**Abb. 16: Relative Steuerkraft pro Einwohner (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich)**



# 4. Szenarien

| | |
|---|---|
| **Kenngrösse** | Bruttoüberschuss, als Mass für die Finanzkraft |
| **Definition** | "Cashflow", Rechnungsergebnis zuzüglich Abschreibungen |
| **Kennzahl** | Bruttoüberschuss in % des Laufenden Ertrags |
| **Beurteilungs-Grundlage** | Mindestens 10% bei durchschnittlicher Investitionstätigkeit |

Die Prognose im Basisszenario der Erfolgsrechnung 2026 – 2030 geht gesamthaft von einem Bruttoüberschuss von 85.9 Mio. Franken aus (VJ: 93.6 Mio., VVJ: 70.2 Mio.). Die Finanzkraft beläuft sich auf 6.47 % des Laufenden Ertrages. Der letztjährige Finanzplan basierte auf einer Finanzkraft von durchschnittlich 7.26 %. Dank der weiter guten Erträge bleibt die Lage für die Planjahre gegenüber dem VJ unverändert.

Was an Bruttoüberschüssen aus den Rechnungsabschlüssen 2026 – 2030 hervorgeht, steht für die Finanzierung von Investitionen im Verwaltungsvermögen zur Verfügung. Eine allfällige Differenz führt zu einer Zunahme beim Fremdkapital. Im aktuellen Finanzplan zeigt sich wegen der hohen Investitionen ein sich rasch verschlechterndes Bild. Nur dank der geplanten und beschriebenen Massnahmen kann der Schuldenanstieg gemäss Schuldenbremse (PG ohne ASZ) bis 2030 trotzdem noch um 53 Mio. Franken begrenzt werden (Abb. 10c) und diese Verschuldung bleibt auch bis 2035 (lange Periode SB) noch unter der Grenze der SB.

Hingegen führt auch das weiter rückzahlbare Darlehen an das ASZ zu einem zusätzlichen Schuldenanstieg (Abb. 10b). Und die gebührenfinanzierten Investitionen belaufen sich in den Jahren 2026 – 2030 auf 10.87 Mio. Franken (VJ: 11.2 Mio., VVJ 12.1 Mio.). Daraus resultiert voraussichtlich ein weiterer zusätzlicher absoluter Schuldenanstieg (Abb. 10a).

Im Folgenden werden die Varianten des Finanzplanes näher erläutert.

## 4.1. Basis

Das vom Stadtrat festgelegte neue Basisszenario **liegt aufwandseitig 2026 nochmals massiv höher als im letztjährigen Basisszenario und liegt rund 1 Mio. über den letzten Sz. Basisplus, aber immerhin 2.5 Mio. unter dem letztjährigen Szenario tief – dies ist immer noch eine eher beunruhigende Entwicklung!** Ab 2027 geht das Basisszenario weiter von einem etwas über der Teuerung liegenden – aber etwa dem in den letzten Finanzplänen angezeigten - Aufwandwachstum aus. Bei den Investitionen wurde im Basisszenario für 2027 von einer 80%-igen, 2028 mit einer 95-%-igen, für 2029 mit einer 80%-igen und 2030 mit einer 120%-igen Umsetzung oder einer Straffung von ca. minus 31 Mio. Franken (VJ 41 Mio.) auf 203 Mio. Franken (VJ: 195 Mio.) bei den ungewichtet geplanten Vorhaben von 234.7 Mio. Franken (VJ: 237 Mio.) im Politischen Gut gerechnet. **Dabei werden das Hallenbad und das Schulhaus Birchlen in den nächsten Jahren klare Schwerpunkte der IR sein, während andere Projekte zu priorisieren und zu bremsen sind.** Der gewichtete Wert liegt damit mit der konkreten Umsetzung etwas höher als der des Vorjahres (Basis). Zudem werden wiederum 30 Mio. Franken oder rund 75% der Investitionen des ASZ als aus dem Betrieb zu refinanzierendes Darlehen definiert, wobei davon 8 Mio. bereits in der Schattenrechnung zurückgeflossen sind.

**Einnahmenseitig wurden die Steuererträge wegen der erwarteten positiven Entwicklung 2026 (ohne Grundsteuern) und trotz immer noch bestehenden Unklarheiten wegen der Weltlage weiter deutlich positiv angenommen und liegen vergleichbar hoch wie im Vorjahr** (einfacher Staatssteuerertrag**). Dabei**

**wird das Wachstum der Stadt neu als nochmals positiver (v.a. Hochbord) für das Steueraufkommen angenommen.** Bezüglich Gesamtsteuern ergibt sich dann gegenüber dem letztjährigen Szenario eine mit plus 1.0 Mio. nur leicht höhere Ertragserwartung. **Mögliche Effekte der Weltlage werden nicht berücksichtigt.** Hingegen werden die Effekte der Steuerreform 17 des Bundes/Kantons weiter positiv bzw. neutral auf die Steuererträge eingeschätzt. Dafür wird mit einem leicht reduzierten mittleren Ressourcenzuschuss von eher 7.0 Mio./a (VJ: 8 Mio.) gerechnet.

Trotz der weiter positiven Steuererwartungen, der separaten Betrachtung des IMWIL-Darlehens und dem so erreichbaren Cashflow in der Planperiode dürfte sich die relativierte Verschuldung mit den hohen Investitionen erwartungsgemäss erhöhen, und ohne IMWIL auf rund 53 Mio. steigen (VJ auf 47 Mio.) bzw. inkl. IMWIL sogar 68 Mio. Franken erreichen (VJ: 69 Mio.), den Maximalwert der Zielsetzungen damit kratzen, **aber die Schuldenbremse noch klar einhalten**. Die so relativierte Selbstfinanzierung des PG wäre mit durchschnittlich knapp 42% (2030: 49%) trotz reduzierter Investitionen nur noch knapp akzeptabel (Details Seite 51).

**Eine Analyse der Langfristentwicklung des aktuellen Finanzplanes bis 2034 zeigt auf, dass unter klar definierten Annahmen und mit strikter Aufwandkontrolle und Priorisierung v.a. der Investitionen bei den neu max. 27.5 Mio. pro Jahr (VJ: 25.0 Mio./a / VVJ: 22.5 Mio.) die Zielsetzungen – Verschuldung innerhalb der Schuldenbremse und Steuerfuss bei 75% bis 2029, ab ca. 2030 ca. 78 % – auch längerfristig (bis ca. 2034/2035) einigermassen eingehalten werden können. Danach ist aus heutiger Sicht eine Reduktion der Investitionen, ein Bremsen des Aufwandes und/oder eine Anpassung des Steuerfusses um weitere 3-6% nötig.**

In allen Szenarien wird wiederum keine (Netto-)Veräusserung von Finanzvermögen vorgesehen, dafür aber seit 2019 ff. weiter vom vollen Ertrag – und ab 2026 einem erhöhten - aus dem Baurecht Stettbach Mitte ausgegangen. **Zudem wird neu ab 2027 mit Baurechtszinsen aus den Baurechten Gumpisbüel und ab 2029/30 Leepünt gerechnet. Bedingung dazu ist, dass der Rekurs Gumpisbüel bis September 2026 abgewiesen wird.**

➔ Wahrscheinlichkeit ca. 35%.

### 4.2. Basis plus

Diese Variante geht von einem in der Planperiode reduziertem Wachstum und damit gegenüber dem Basisszenario erhöhten Wachstum (weiter über der Teuerung) der Ausgaben der Erfolgsrechnung aus. **Dies ist damit begründet, dass die wachsenden Leistungen die Kosten (u.a. Löhne) weitertreiben könnten und keine laufende Leistungsüberprüfung erfolgt.** Damit erhöht sich der Nettoaufwand am Ende der Planperiode auf rund 142.3 Mio. Franken oder liegt ca. 3 Mio. Franken höher als im Basisszenario. Bei den Investitionen wurden mit rund 203 Mio. Franken (VJ 195 Mio.) dieselbe Höhe angenommen wie Basis und damit keine höhere Umsetzung der angedachten Investitionen – da das Hallenbad und das Schulhaus Birchlen die Hauptinvestitionen der Planperiode sind. Dies bei gleicher Umsetzung von 80% (2027), 95% (2028), 80% (2029) und 120% (2030) der geplanten Investitionen. Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass auch 30 Mio. Franken oder 75% der rund 40 Mio. Franken der IMWIL-Investitionen weiter nachhaltig refinanziert werden können. **Annahme ist, dass der Rekurs Gumpisbüel bis Mitte 2027 abgewiesen wird, die Volksabstimmung positiv ausgeht und die Erträge der Baurechte Gumpisbüel (ab Mitte 2028 statt wie budgetiert ab 2027) und später Leepünt (ab ca. 2031/32 statt 2030) fliessen**. Auf der Einnahmenseite wird mit einem etwas höheren Ressourcenzuschuss (9.0 Mio.) und mit etwas tieferen Einnahmen bei den Steuern (als Basis) am Ende der Planperiode gerechnet, was durch tiefere Basiswerte (-1.2 Mio. ESS), **aber mit einer Steuerfusserhöhung ab 2030 mit plus 5% statt nur plus 3% auf 80% (2 % mehr als Basis)** gerechnet wird. Die Grundsteuern werden unverändert hoch angenommen wie in der Basis**. So kann der**

**Finanzhaushalt auch bei dieser Kostenentwicklung der Erfolgsrechnung und der vergleichbaren Investitionsrechnung bis 2030 bedingt im Lot gehalten werden.** So würde die Verschuldung mit ca. 113 Mio. innerhalb der Planperiode (VJ: 113 Mio.) auf gegen 71 Mio. Franken (VJ: 69 Mio.) - ohne ASZ auf gegen 56 Mio. (VJ: 47 Mio.) - ansteigen und so die SB in der Periode noch einhalten. Der Selbstfinanzierungsgrad wäre mit 41 % (2030 52%) knapp vertretbar. **Zu berücksichtigen ist bei diesem Szenario, dass die Langfristentwicklung bis 2035 entweder Reduktion bei den Investitionen, Verzichtsplanung mit Massnahmen erfordert und/oder ab ca. 2030 eine stärkere Steuerfusserhöhung und ab 2035 von mind. weiteren 4–10% nötig wird, um auch die Schuldenbremse über 2035 hinaus einzuhalten.**

➔ Wahrscheinlichkeit ca. 20%.

### 4.3. Basis minus

**Diese Variante geht wie das Basisszenario von einem Steuerfuss von 75 % bis 2029**, aber von leicht höheren Steuererträgen (ESS) aus. Der erwartete Steuerkraftausgleich wird so mit 6 Mio. Franken etwas tiefer angenommen. Die Grundsteuern sind leicht höher als im Basisszenario (plus 2 Mio./a). Auch der bereinigte Nettoaufwand liegt etwas unter dem Basisszenario (- 0.8 Mio.). Die geplanten Investitionen sind gegenüber dem Basisszenario um rund 7 Mio. gestrafft. **Bedingung ist, dass der Rekurs Gumpisbüel bis September 2026 abgewiesen wird und die Erträge der Baurechte Gumpisbüel (wie budgetiert ab 2027) und Leepünt (ab ca. 2030) fliessen**. Wegen dem dadurch höheren Cashflow in der Planperiode würde sich die Verschuldung dank der tieferen Investitionen bis Ende 2030 etwas besser entwickeln als im Basisszenario. Mit einer Neuverschuldung von rund 107 Mio. (VJ: 106 Mio.) würde die Verschuldung am Ende der Planperiode mit rund 57 Mio. Franken (VJ: 62 Mio.) - ohne ASZ 42 Mio. (VJ: 40 Mio.) die SB noch klar einhalten und die Selbstfinanzierung wäre mit 46% (2030: 53%) v.a. am Ende der Planperiode noch vertretbar. **Dieses Szenario ist in der Langfristentwicklung bis 2035 nur unter strikter Weiterführung einer ab 2030 reduzieren Investitionsrechnung auf 25 Mio./a stabil und so ist eine Beibehaltung des aktuellen Steuerfusses bis gegen 2033/34 denkbar, ohne dass die Limiten der Schuldenbremse verletzt würden.**

➔ Wahrscheinlichkeit ca. 20%.

### 4.4. Hoch

**Diese sehr optimistische Variante geht gegenüber „Basis“ von höherem, überdurchschnittlichem Wachstum bei den Steuererträgen (plus ca. 1.5 Mio. Franken am Ende der Planperiode bei der einfachen Staatssteuer) aus.** Dabei wird weiter Wachstum bei einer geringeren Teuerung beim Aufwand (-0.5%) und tieferen Zinsen angenommen. Zudem wird davon ausgegangen, dass der Krieg in der Ukraine rasch beendet und die Krise daraus rasch überwunden wird. Zudem wird davon ausgegangen, dass auch weitere Verwerfungen rasch beendet und so keinen Impakt auf die Finanzen Dübendorfs haben werden. Die Grundsteuererträge werden in den Planjahren nochmals erhöht angenommen gegenüber dem Basisszenario (plus 6 Mio.). Dagegen wurde eine Reduktion des Ressourcenzuschusses auf durchschnittlich 3 Mio./a angenommen. **Der bereinigte Nettoaufwand wurde gegenüber dem Basisszenario um ca. 2.5 Mio. reduziert angenommen (geringere Teuerung und striktere jährliche Leistungsüberprüfung) und würde so weniger ansteigen**. **Bedingung ist wie im Sz. Basisminus und Basis, dass der Rekurs Gumpisbüel bis September 2026 abgewiesen wird und die Erträge der Baurechte Gumpisbüel (wie budgetiert ab 2027) und Leepünt (ab ca. 2030) fliessen.** Die geplanten Investitionen sind reduziert wie im Szenario „Basisminus“ und total ca. 7 Mio. tiefer, was eine weitere und schärfere Priorisierung erfordern würde bzw. von Verzögerungen bei den laufenden Projekten ausgeht. **Mit diesen sehr optimistischen Annahmen und der strikten Aufwanddämpfung wäre am Ende der Planperiode eine weitere Steuersenkung um 3 % auf 72 % möglich.** Es resultierte zwar am Ende der Planperiode damit ein rund 6 Mio. tieferer Gesamtsteuerertrag wie im Basisszenario, aber der Bruttoüberschuss sinkt nur um ca. 2.5 Mio.

So würde sich die Verschuldung besser entwickeln wie im Basisszenario. Die Neuverschuldung wäre mit 113 Mio. rund 6 Mio. geringer wie im Basis-Szenario und würde die Ziele der Schuldenbremse unterschreiten und die Selbstfinanzierung wäre mit 43% (2030: 37%) auch noch knapp akzeptabel. **Dieses Szenario ist in der Langfristentwicklung nur bei weiter positiver Entwicklung nur sehr knapp stabil und der Steuerfuss von den reduzierten 72% könnte nur bei Fortführung der Straffung auch bis ca. 2034 gehalten werden unter Einhaltung der Schuldenbremse.**

➔ Wahrscheinlichkeit ca. 10%.

### 4.5. Tief

**Diese pessimistische Variante geht davon aus, dass der Krieg in der Ukraine weiter andauert und die Verwerfungen u.a. mit dem Irankrieg zunehmend negative Auswirkungen auf die Konjunktur und damit auch den Dübendorfer Finanzhaushalt zeigen.** Es geht von etwas tieferem und unterdurchschnittlichem Wachstum bei den Steuererträgen als das Basisszenario aus - Steuererträge von minus 1.8 Mio. Franken am Ende der Planperiode bei der einfachen Staatssteuer. Die Grundsteuern wären gegenüber dem Basisszenario nur um 1 Mio./a reduziert, da diese bis 2030 noch als robust eingeschätzt werden. Dabei würde der Ressourcenzuschuss mit 11.0 Mio. Franken höher als im Basisszenario angenommen, obwohl eine Krise wohl den ganzen Kanton treffen würde. Der bereinigte Nettoaufwand wird aber höher - wegen höheren Ausgaben über die Teuerung hinaus - angenommen **(Ende Planperiode 5.6 Mio. über Basis**). Es wurde mit einer um ca. 9 Mio. höheren Umsetzung der zu finanzierenden geplanten Investitionen (auch wegen der höheren Teuerung) als im Szenario Basis ausgegangen. In diesem Szenario wird unverändert davon ausgegangen, dass das ASZ 30 Mio. Franken aus dem Betrieb refinanzieren kann. **Dabei ist die Annahme, dass Rekurs Gumpisbüel gutgeheissen würde. So fehlen die Erträge der Baurechte Gumpisbüel und Leepünt von total rund 3.6 Mio./a in der Planperiode oder darüber hinaus komplett, was 2-3 Steuerprozenten entspricht. So müsste der Steuerfuss spätestens ab 2030 wieder um ca. 7% auf 82% und wohl ab 2034/35 weiter deutlich angehoben werden, um den Finanzhaushalt einigermassen im Lot zu halten.** Nur damit würde der Steuertrag genug abwerfen, um die Investitionen einigermassen zu finanzieren. Die zusätzliche Verschuldung würde mit rund 132 Mio. (VJ: 124 Mio.) trotzdem massiv ansteigen und mit rund 90 Mio. Franken (für das PG) (VJ: 80 Mio.) - mit Berücksichtigung des Darlehens ASZ 75 Mio. (VJ: 59 Mio.) die Schuldenbremse nur noch bezüglich Maximalverschuldung knapp einhalten. **Aber die Selbstfinanzierung wäre mit 34% (2030 31%) ungenügend. Dazu zeigt dann die Langfristplanung an, dass ohne markanten Verzicht und/oder Massnahmen ab 2033/35 eine weitere markante Steuerfusserhöhung von sicher 10-15% drohen würde, ohne welche alle Parameter der Schuldenbremse ab 2033/2035 (Langristperiode) klar verletzt würde.**

➔ Wahrscheinlichkeit ca. 15%.

## 4.6. Zusammenfassung Szenarien

**Tab. 3: Zusammenfassung der wichtigsten Kennzahlen des Finanzplanes (Vergleich Finanzplan 2025 (Basis) mit Finanzplan 2026 Basisversion mit den vier Varianten)**

| Szenario | Basis 25-29 | | Basis 26-30 | Basis plus | Basis minus | Hoch | Tief |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Steuerfuss Ende Planperiode | 75 | | 78 | 80 | 75 | 72 | 82 |
| Strukt. Massn. in Mio./a | - | | - | - | - | - | - |
| Bruttoüberschuss | 93.663 | | 85.856 | 83.091 | 89.474 | 83.456 | 72.557 |
| Veränderung NA zu HR in %/a | 4.59 | | 3.90 | 4.51 | 3.75 | 3.37 | 5.06 |
| Veränderung NA zu BU akt in %/a | 3.28 | | 3.17 | 4.03 | 2.98 | 2.65 | 4.64 |
| NA am Ende der Planperiode | 131.925 | | 139.391 | 142.339 | 138.657 | 136.846 | 145.006 |
| Investitionen PG | 195.924 | | 203.185 | 203.185 | 195.620 | 195.620 | 212.340 |
| ESS 100 % | 106.217 | | 110.070 | 108.849 | 110.390 | 111.676 | 107.899 |
| Steuern total am Ende der Planperiode | 114.316 | | 121.913 | 122.607 | 119.221 | 115.786 | 123.868 |
| Steuerkraftausgleich aus neuem NFA in Mio. | 8.000 | | 7.000 | 9.000 | 6.000 | 3.000 | 11.000 |
| Grundsteuern über Planperiode | 104.000 | | 116.000 | 116.000 | 122.000 | 122.000 | 113.000 |
| SFG über die Planperiode | 48 | | 42 | 41 | 46 | 43 | 34 |
| Schuld PG inkl. Darl. ASZ Ende Planperiode in Mio. | 69.175 | | 67.759 | 70.524 | 56.575 | 62.593 | 90.212 |
| Schuld PG ohne ASZ Ende Planperiode in Mio. | 47.175 | | 52.759 | 55.524 | 41.575 | 47.593 | 75.212 |
| *** Ausgleichsreserve Ende Planperiode in % (SOLL > 10%)*** | **8** | | 17 | 7 | 14 | 13 | -6 |
| **** Verschuldung gemäss SB +5a (grobe Schätzung)** | **101.509** | | 116.124 | 127.000 | 115.000 | 117.000 | 146.000 |
| Verschuldung PG (ohne Darl. ASZ) | 112.711 | | 117.979 | 120.744 | 106.795 | 112.814 | 140.433 |

Abkürzungen: NA: Nettoaufwand, HR: Hochrechnung laufendes Jahr, BU akt: Budget aktuell, n.a.: nicht erfasst, SFG = Selbstfinanzierungsgrad, ESS =Einfache Staatssteuer, PG: politisches Gut o. ARA, */** neue Elemente aus der Schuldenbremse

Die Szenarien zeigen mögliche Wege auf, wie je nach Entwicklung der Konjunktur, der Teuerung, der Einnahmen, der Erfolgsrechnung und der Investitionen der aktuelle Steuerfuss von 75% bis 2030 und danach gehalten bzw. ab 2030 moderat gesenkt oder erhöht bzw. sogar markant erhöht werden muss.

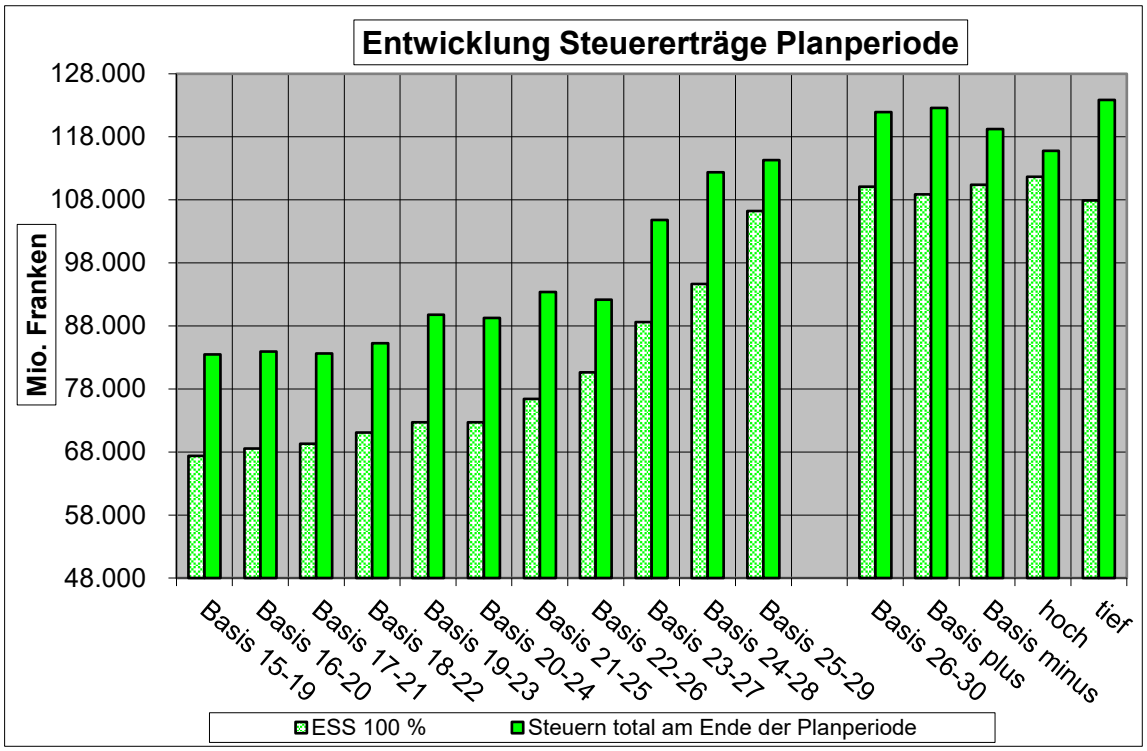
**Die Bandbreite der Szenarien geht ähnlich weit auseinander wie im Vorjahr, da das immer noch starke Bevölkerungswachstum in Dübendorf seine Spuren hinterlässt. Daneben haben auch die mögliche Teuerung, das Zinsniveau, die Entscheidungen zum Personal und die Investitionen und deren Folgekosten einen massgeblichen Einfluss. Zudem sind die Folgen des Ukrainekrieges weiterhin und die der neuen Disruptionen mit Irankrieg und Zollstreits kaum einschätzbar. Je nach Verlauf, einem baldigen Ende oder noch einem langen Andauern und den Auswirkungen der Disruptionen kann dies Effekte haben. Die Unsicherheiten bleiben dadurch aktuell klar grösser als in früheren Jahren und die nächsten Finanzpläne dürften weiter mehr Volatilität beinhalten.**

Weiterhin bleibt der Spielraum für neue Ausbauwünsche oder Erweiterungen sehr eng und die im Stadtrat vorgenommene jährliche Priorisierung und Straffung ist konsequent weiterzuführen. Der Stadtrat hat aber den Spielraum für das Investitionsvolumen von den bisherigen finanzpolitischen Zielen ab ca. 2027 mit 15-18 Mio. Franken pro Jahr erhöht. **Neu wurden ab 2023 vom Stadtrat min. 20 Mio./a als notwendig erachtet und ab 2026 längerfristig bis auf max. 25 Mio./a und ab 2027 sogar bis auf max. 27.5 Mio./a**

**als wahrscheinlichere Option angenommen, um die geplanten, erwünschten und notwendigen Investitionen zu tätigen. Je nach langfristiger Umsetzung wird dies zu einer stärkeren Anpassung des Steuerfusses im Zeitraum ab 2030 und ca. 2035 führen müssen, da sonst der Finanzplan aus dem Lot gerät.**

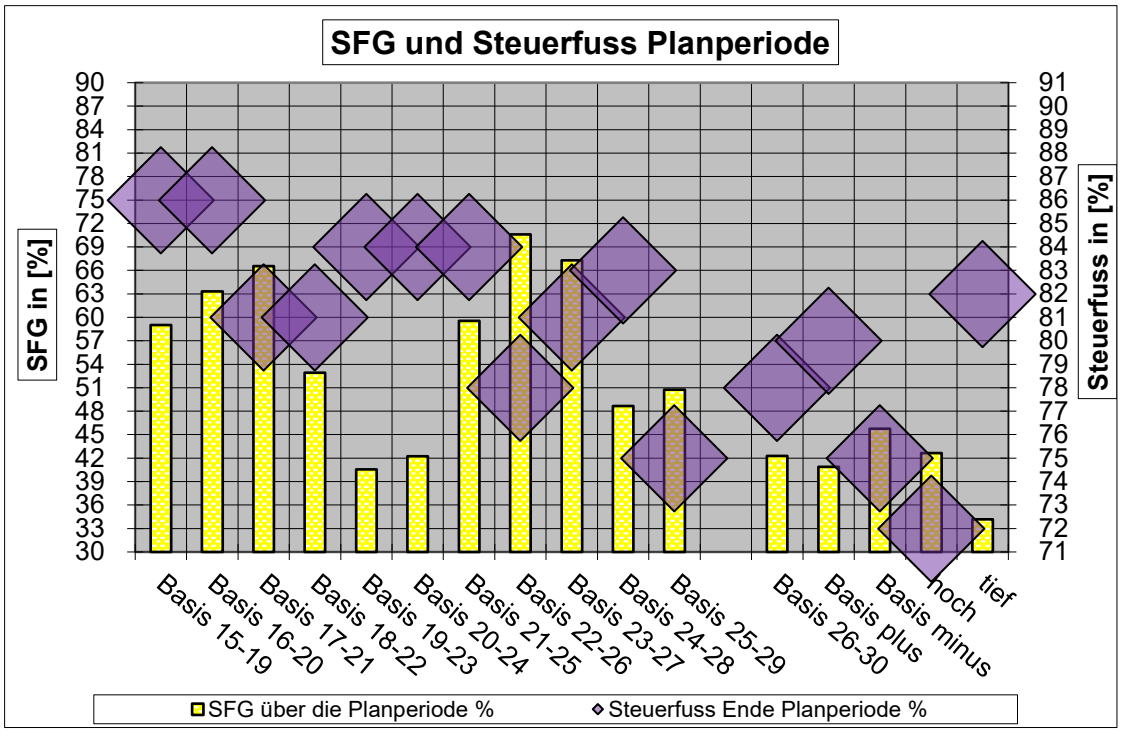
Aber: In den letzten Jahren sind neue Projekte wie neues Hallenbad (im Bau), Mehrzwecksaal Speicher (in Betrieb), Busbahnhof, Agglomerationsprogramm, ein neues Asylheim u.a. neu eingebracht, entwickelt und konkretisiert worden. Zusätzlich sind die Kosten der Schulhaussanierungen (Birchlen (im Bau), Stägenbuck etc. markant nach oben geschnellt. Dafür konnte mit der innovativen Lösung eine insgesamt kosteneffiziente Finanzierung des neuen Schulhauses Threepoint im Hochbord gefunden werden, welche auch teure Provisorien vermeidet (in Betrieb). Ebenso bringt der Modulbau im Sonnenberg eine kosteneffiziente Lösung, welche eine bessere Staffelung der Schul-Projekte ermöglichen soll. Mit der neu eingeführten Investitionspriorisierung wird der Stadtrat jährlich prüfen, ob alle oder mehrere dieser obigen Projekte in den heute vorgesehenen Zeiträumen realisiert werden können, welche kosteneffizienteren Alternativen zu prüfen sind und wo ein Verzicht möglich ist, um die notwendigen Investitionen und deren Folgekosten ohne markantere Steuerfusserhöhungen nachhaltig innerhalb der Schuldenbremse zu finanzieren. Dies zeigt auch eine Langfristprognose des Finanzplanes bis 2035 an.

**Abb. 17: Szenarien FiPl aktuell im Vergleich zu den Basisszenarios der Vorjahre**




Der Stadtrat erwartet wie im Finanzplan beschrieben dank dem Wachstum der Stadt in allen Szenarien deutlich steigende einfache Staatssteuererträge (ESS). Bei den Steuern total resultieren per Ende Planperiode auch eine klare Zunahme der Einnahmen. Im Szenario „hoch“ eine deutlichere Zunahme der einfachen Staatssteuererträge und am Ende der Planperiode wegen des reduzierten Steuerfusses tiefere Werte bei den Steuern total. Im Szenario „tief“ wird eine deutlichere Abnahme der ESS im Vergleich zum Basisszenario erwartet, aber dank starker Steuererhöhung ab 2030 gesamthaft eine leichte Erhöhung bei den Steuern total am Ende der Planperiode. Damit zeigen die Szenarien die möglichen ertragsseitigen Chancen und Risiken an.

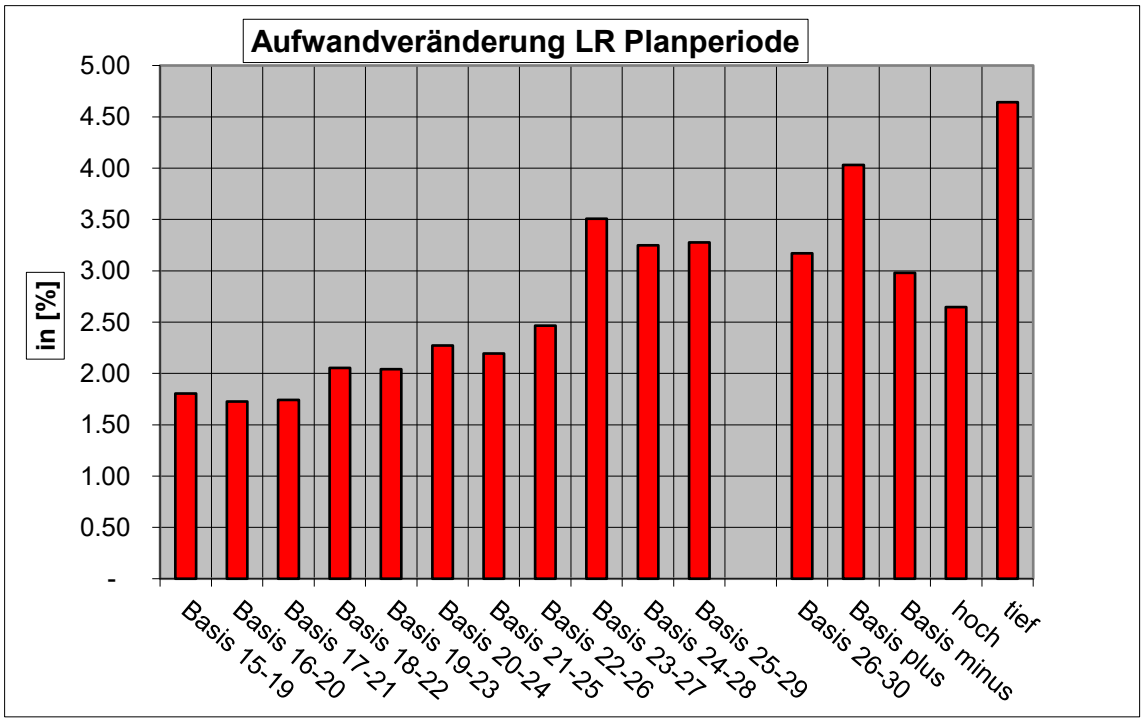
**Abb. 18: Szenarien FiPl aktuell im Vergleich zum Basisszenario der Vorjahre**




Der Selbstfinanzierungsgrad sinkt wegen der stark ansteigenden IR (auch aufgrund der beschlossenen Projekte), trotz der Ausklammerung des ASZ-Darlehens und nur dank noch weiter guten Grundsteuererträgen in allen Szenarien noch innerhalb knapp vertretbaren Werten. Je nach Szenario ergibt dies Werte zwischen 34 und 46 % (VJ: 48 bis 55 %; VVJ: 42 bis 54 %). Trotz weiter optimistischen Annahmen bei den zukünftigen Steuererträgen und weiter hohen Grundsteuern fressen die Aufwandsteigerungen und die Folgekosten der beschlossenen und umgesetzten Projekte dies weg. Aus heutiger Sicht kann in zwei Szenarien der neue reduzierte Steuerfuss von 75% bis über 2030 hinaus beibehalten oder gesenkt werden (Wahrscheinlichkeit zusammen 30%), in einem Szenario muss wie im Vorjahresplan ab 2030 der Steuerfuss wieder um 3% erhöht werden (Wahrscheinlichkeit 35%). In zwei weiteren Szenarien ist die Anpassung mit 5% bzw. 7% höher (Wahrscheinlichkeit zusammen 35%).

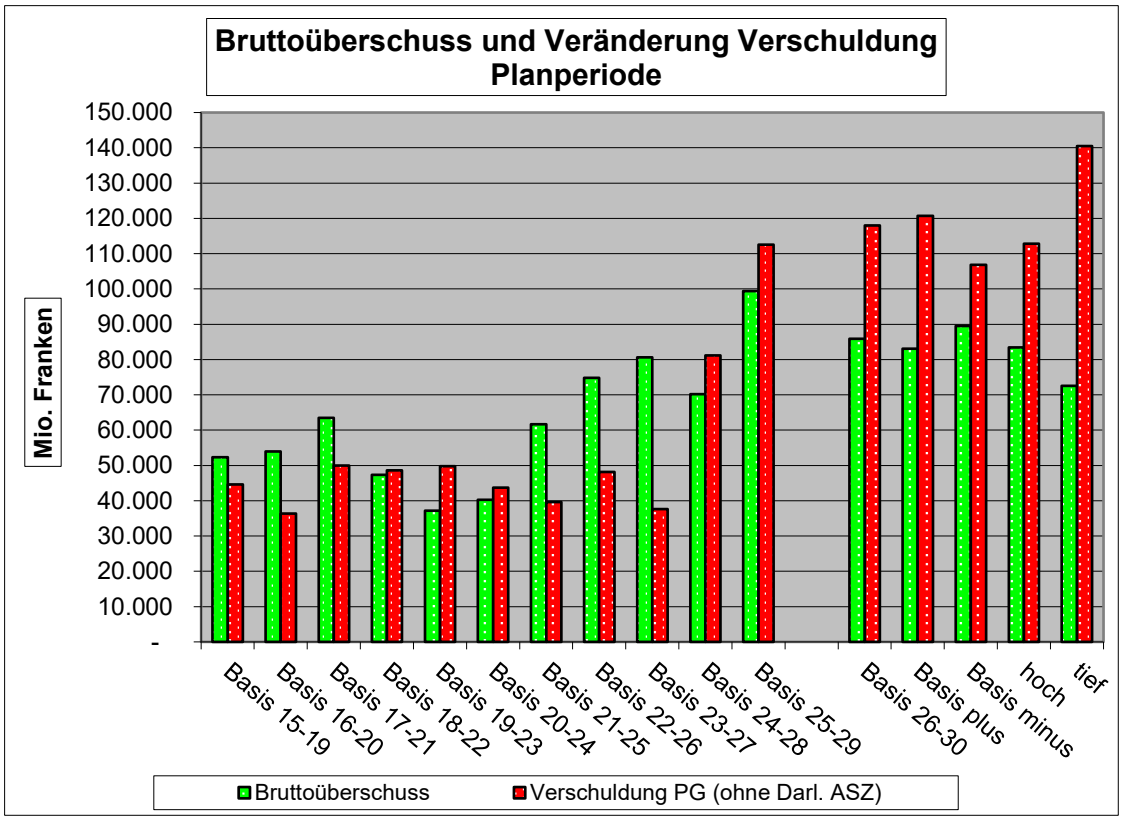
Nur dank dem markanten Schuldenabbau der letzten Jahre, den Überschüssen und der faktischen Schuldenfreiheit kann trotz der aktuell unsicheren Lage der tiefe Steuerfuss gehalten und diese Risiken in Kauf genommen werden. Und nur bei strikter längerfristiger Priorisierung und Verzichtsplanung kann der Steuerfuss auch über 2030 hinaus um 75% gehalten werden.

**Abb. 19: Szenarien FiPl aktuell im Vergleich zum Basisszenario der Vorjahre**




Bei der Aufwandentwicklung der Erfolgsrechnung (Abb. 19) wird je nach Szenario, Finanzausgleich und Konjunktur von stärkerem oder geringerem Aufwandwachstum ausgegangen. Alle Szenarien wurden gestützt auf die Erfahrungen der Vorjahre, des laufenden Budgets und der laufenden Teuerung auf zum Vorjahr vergleichbare Werte gesetzt, was aber weiterhin trotzdem eine strikte Aufwandkontrolle und eine kontinuierliche Leistungsüberprüfung erfordert.

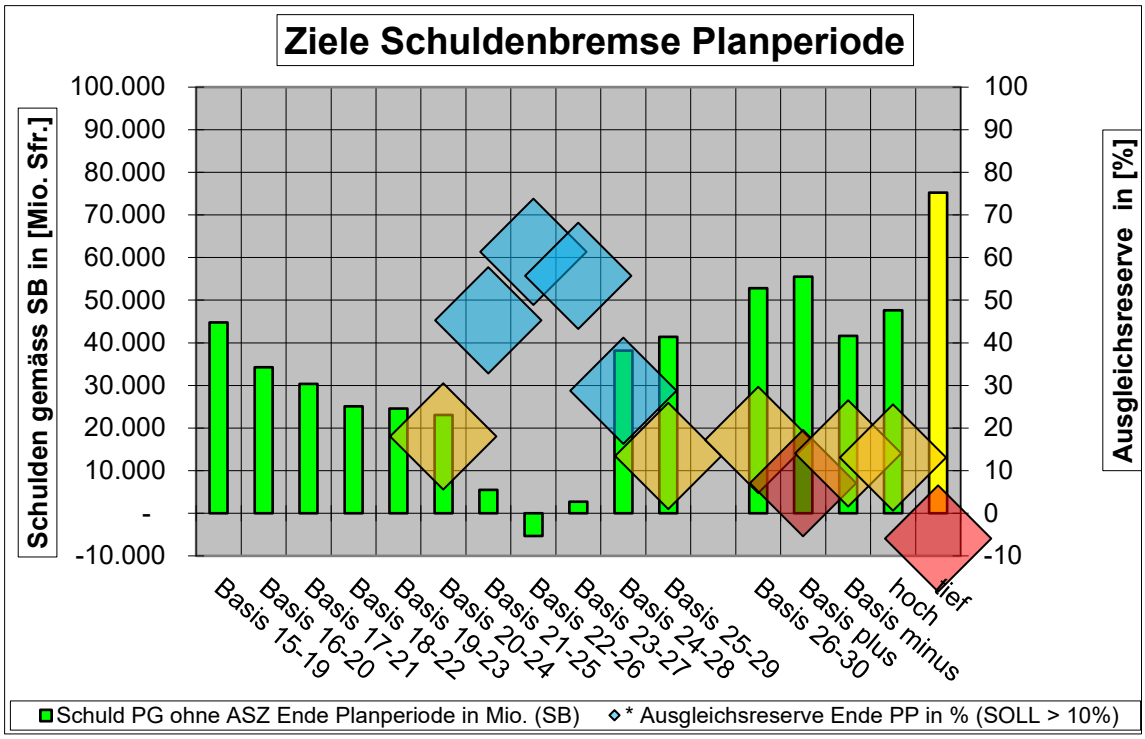
**Abb. 20: Szenarien FiPl aktuell im Vergleich zum Basisszenario der Vorjahre**




Der ausgewiesene Bruttoüberschuss (Abb. 20) während der Planungsperiode ist je nach Szenario, Investitionen und Steuerfuss in allen Szenarien wieder tiefer als im Vorjahresplan. Dank der unterschiedlich angenommenen Steuererträge und je nach Aufwandwachstum steigt die Verschuldung je nach durch Steuermittel zu refinanzierenden Investitionen je nach Szenarien mehr oder weniger. **Die Gesamtverschuldung des relativierten PG** ist in allen Szenarien deutlich höher als im Vorjahresplan und in allen über den bis zur Einführung der SB gesetzten Zielsetzungen von max. 50-60 Mio., aber klar im Rahmen der Schuldenbremse (SB). Aber dank dem faktischen Vermögen per Ende 2026 bleibt das System auch in den kritischen Szenarien trotzdem noch einigermassen im Lot.

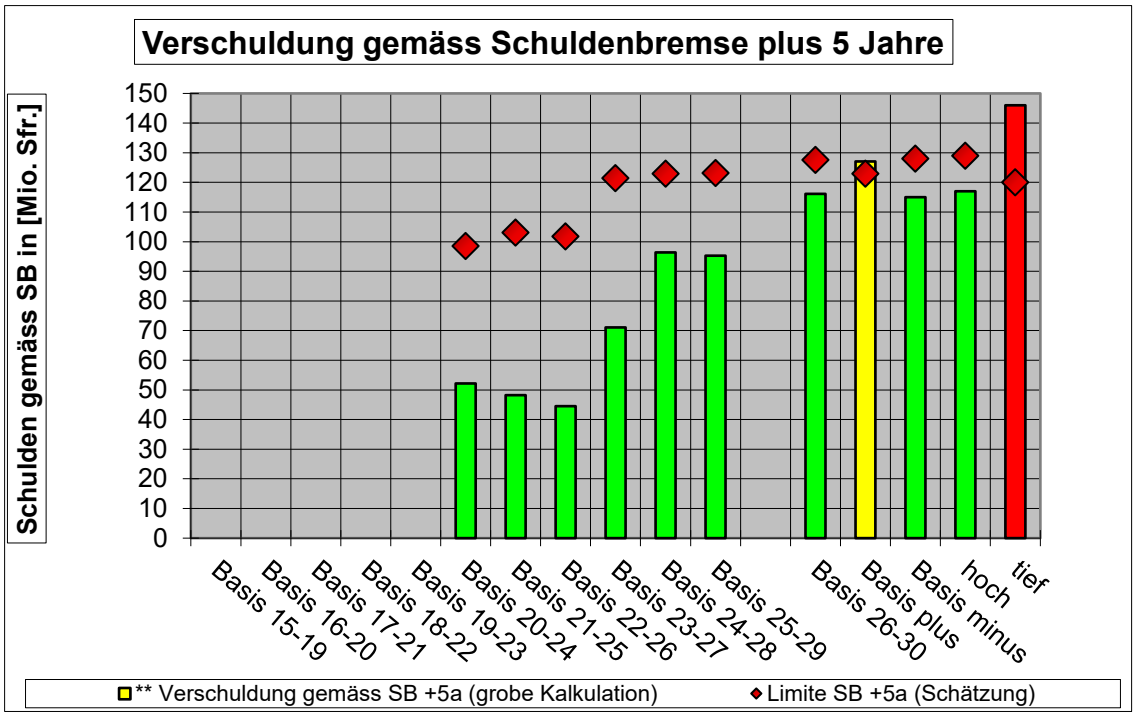
**Die Weiterentwicklung des Finanzplanes bis 2035 zeigt in drei der fünf Szenarien bei gezielten Optimierungen und Verzicht in der Verschuldungsentwicklung an, dass die Verschuldung im Rahmen der SB bleibt und eine Steuerfusserhöhung über 75 - 78% bis gegen 2034/35 vermeidbar bleiben kann, in zwei aber ein Steuerfuss ab ca. 2030/2031 von 80 - 82% oder auch deutlich mehr erfordern könnte.**

**Abb. 21: Szenarien FiPl aktuell im Vergleich zum Basisszenario der Vorjahre – SB bis Ende Planperiode**




**Die Werte der absoluten Verschuldung der Schuldenbremse können bei allen fünf Szenarien, die Werte der Ausgleichsreserve bei drei der fünf aus heutiger Sicht einigermassen eingehalten werden.** Im Szenario tief und Szenario Basisplus werden nur die Werte der Ausgleichsreserve verletzt, während die Verschuldung noch knapp eingehalten werden kann.

**Abb. 22: Szenarien FiPl aktuell im Vergleich zum Basisszenario der Vorjahre – SB Planperiode plus 5 Jahre**



In der Folgeperiode plus 5 Jahre (bis 2035) wird die SB in vier der fünf Szenarien mit gewissen Massnahmen (die in den vorherigen Kapiteln beschrieben wurden) ebenfalls eingehalten**. Im Szenario tief dürfte allerdings ohne massive Einschränkungen bzw. markante Steuererhöhung die Werte – auch die der Verschuldung - klar verletzt werden.**

# 5. Zusammenfassung

## 5.1. Gesamtüberblick

| | **Basisperiode 2010 – 2025** | **Planungsperiode 2026– 2030** |
|---|---|---|
| Bruttoüberschüsse | Überdurchschnittlich | Leicht überdurchschnittlich |
| Nettoinvestitionen | Leicht unterdurchschnittlich | Klar überdurchschnittlich |
| Vermögenslage | Markante Reduktion der Schulden seit 1998 und Ende 2026 noch schulden-frei | Zunahme der Verschuldung |

## 5.2. Ausblick

Der Stadtrat hat die Entwicklung des städtischen Finanzhaushalts und die Veränderung der Rahmenbedingungen zu überwachen und muss bei der periodischen Aktualisierung der Planung eine zielkonforme Finanzpolitik berücksichtigen. **Ab dem 01.01.2023 ist die Schuldenbremse in Kraft getreten und der Stadtrat hat diese Zielsetzungen ebenfalls im Rahmen des Finanzplanes einzuhalten und die Entwicklungen frühzeitig zu steuern.** Eine tiefe bzw. SB-konforme Verschuldung ist dabei die zentrale Richtschnur. Weiter bleibt die Erhaltung eines langfristig stabilen und attraktiven Steuerfusses eine wesentliche Zielsetzung. Diese Ziele konnten mit der Finanzpolitik der vergangenen Jahre erreicht bzw. sogar übertroffen werden, sodass die Ausgangslage für die hohen anstehenden Investitionen trotz einer starken Neuverschuldung und einem tieferen Selbstfinanzierungsgrad günstig ist.

Die langjährigen Ziele des Stadtrates geben vor, langfristig eine attraktive Steuerpolitik zu betreiben und dies mit einem stabilen Steuerfuss. Aufgrund der sich positiv entwickelnden und weiter optimistisch prognostizierten Steuerzahlen sowie des Ressourcenzuschusses konnte die Stadt in den letzten 26 Jahren den Steuerfuss um insgesamt 21% senken. Die starke Ausgabensteigerung und die hohen Investitionen belasten den Haushalt der Zukunft aber zunehmend stärker.

Diese möglichen Folgen sind im aktuellen Finanzplan eingeflossen. Dies ist in den folgenden Finanzplänen weiter eng und genau zu beobachten.

Der Stadtrat will auch in der Legislaturperiode 2026 – 2030 die Verschuldung weiter tief halten und die Investitionsvorhaben hinsichtlich ihrer Finanzierbarkeit jährlich überprüfen und priorisieren. Das Investitionsprogramm 2026 – 2030 des Politischen Gutes weist ein immer noch klar zu hohes Brutto-Investitionsvolumen aus und müsste über 2030 hinaus im Rahmen der neu definierten 25.0 Mio./a bzw. max. 27.5 Mio./a bleiben.

Dank einer umsichtigen Finanzpolitik der letzten 28 Jahre ist die Lage der Dübendorfer Finanzen komfortabel und die anstehenden Sanierungs-Investitionen können bei gezielter Straffung, Planung und kosteneffizienter Abwicklung immer noch ohne markante Steuerfusserhöhung finanziert werden, wobei die Verschuldung bis 2030 im Rahmen der Schuldenbremse bleiben kann.

Stadtrat und Parlament kommen zur Einhaltung der Ziele aber nicht darum herum, bei der Bewilligung von Investitionsvorhaben klare Prioritäten zu setzen. Auch müssen die Finanzierbarkeit, die Folgekosten und die Machbarkeit genau geprüft werden. Der Stadtrat will aber gezielte Investitionen in bestehenden Infrastrukturen und massvolle Erweiterungen tätigen, um berechtigte Vorhaben realisieren zu können

und um teure Folgekosten zu vermeiden. Zusätzliche Infrastrukturen und weitere Kostenschübe bei Projekten des Entwicklungsbedarfs führen ohne gezielte Verzichts- und Optimierungsplanung ab 2030 und ab ca. 2035 mutmasslich zu dafür notwendigen Steuerfussanpassungen. Deshalb ist bei weiteren neuen Projekten, wie Schulbauten u.a. eine transparente Darstellung der vollen Folgekosten und der dafür notwendigen Steuerfusserhöhung mit der Weisung auszuweisen.

Der Stadtrat muss weiter alles daransetzen, dass das Ausgabenwachstum der Erfolgsrechnung in Zukunft wieder deutlich gebremst und näher an der Teuerung und mindestens im Rahmen des indexierten Bevölkerungswachstums gehalten werden kann. Dazu sind laufend auch Leistungen zu hinterfragen, zu optimieren oder zu reduzieren. Dies wird weiterhin auch nach der schrittweisen und weniger erfolgreichen Umsetzung der Leistungsüberprüfung eine laufende Aufgabe bleiben. Die Aufgaben sind mit den Vorlagen und regelmässig im Rahmen des Budgets bezüglich Effizienz und Effektivität zu optimieren.

Nur wenn die Erfolgsrechnung innerhalb des Rahmens des Finanzplanes bleibt, die Investitionsrechnung mit klaren Prioritäten gemäss Gewichtung in der Finanzplanung gehalten werden kann und gleichzeitig mit weiter steigenden Einnahmen gerechnet werden kann, kann der Steuerfuss bis 2030 bei den tiefen 75 % und bis 2035 bei 78-80% gehalten werden.

Stadtrat Dübendorf

17. September 2026

# 6. Anhang

## 6.1. Basisszenario

## 6.2. Basisplusszenario

### 6.3. Basisminusszenario

### 6.4. Szenario hoch

### 6.5. Szenario tief

# Kapitalflussrechnung 2000 - 2025

| | Mittelherkunft | | | Mittelverwendung | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Jahr | Relativierter Bruttoüberschuss Laufende Rechnung (Cash-Flow) | + | Zu- (+) / Abnahme (-) Fremdkapital | = | Zu- / Abnahme (-) Finanzvermögen | + Netto-investitionen VV + FV |
| 2000 | 31'564 | | -27'147 | | -3'662 | 8'079 |
| 2001 | 19'377 | | -4'053 | | 6'589 | 8'735 |
| 2002 | 19'190 | | -8'765 | | 2'180 | 8'245 |
| 2003 | 15'853 | | -3'507 | | -329 | 12'675 |
| 2004 | 3'122 | | 339 | | -6'287 | 9'748 |
| 2005 | 4'206 | | -1'737 | | -5'650 | 8'119 |
| 2006 | 7'534 | | -3'672 | | -1'824 | 5'686 |
| 2007 | 18'713 | | 5'865 | | 21'894 | 2'684 |
| 2008 | 24'919 | | -20'181 | | -1'628 | 6'366 |
| 2009 | 11'049 | | -11'811 | | -13'854 | 13'092 |
| 2010 | 19'725 | | -7'568 | | 3'568 | 8'589 |
| 2011 | 13'474 | | -108 | | 4'735 | 8'631 |
| 2012 | 21'784 | | -12'194 | | -7'626 | 17'216 |
| 2013 | 9'585 | | -2'014 | | -4'878 | 12'449 |
| 2014 | 12'022 | | -1'581 | | 321 | 10'120 |
| 2015 | 29'829 | | -3'370 | | 15'539 | 10'920 |
| 2016 | 10'279 | | 7'989 | | 1'655 | 16'613 |
| 2017 | 37'513 | | -811 | | 8'946 | 27'756 |
| 2018 | 28'743 | | -5'505 | | 3'319 | 19'919 |
| 2019 | -5'977 | | 25'388 | | 5'315 | 14'096 |
| 2020 | 8'595 | | 20'766 | | 11'342 | 18'018 |
| 2021 | 28'321 | | 53'161 | | 68'079 | 13'403 |
| 2022 | 42'107 | | -8'818 | | 16'042 | 17'247 |
| 2023 | 22'427 | | -1'914 | | -10'807 | 31'319 |
| 2024 | 48'016 | | -12'156 | | -6'650 | 42'510 |
| 2025 | 85'064 | | -9'636 | | 51'295 | 24'133 |
| Total | 567'034 | | -33'040 | | 157'625 | 376'369 |

**Selbstfinanzierungsgrad 2000 - 2025**

$$\frac{\text{Relat. Bruttoüberschuss}}{\text{Nettoinvestitionen}} = \frac{567'034}{376'369} = 151\%$$

| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 HR | 2027 BU | r% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Einwohner | 21'971 | 22'314 | 22'620 | 22'474 | 22'382 | 22'400 | 22'744 | 23'176 | 23'706 | 24'068 | 24'607 | 25'124 | 25'299 | 25'719 | 26'264 | 26'759 | 27'510 | 28'002 | 28'579 | 29'229 | 29'854 | 30'492 | 30'723 | 31'440 | 32'469 | 33'142 | 33'250 | 33'500 | 2.6 |
| Steuerfuss Stadt (%) | 96 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 94 | 90 | 90 | 90 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 86 | 81 | 81 | 81 | 81 | 81 | 78 | 78 | 78 | 75 | 75 | |
| Steuerfuss Oberstufe (%) | 17 | 16 | 15 | 15 | 15 | 16 | 17 | 19 | 19 | 21 | 21 | 21 | 20 | 20 | 20 | 19 | 19 | 19 | 19 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 17 | 17 | |
| Gesamtsteuerfuss (%) | 113 | 110 | 109 | 109 | 109 | 110 | 111 | 113 | 113 | 111 | 111 | 111 | 106 | 106 | 106 | 105 | 105 | 105 | 100 | 99 | 99 | 99 | 99 | 96 | 96 | 96 | 92 | 92 | |
| Einfache Staatssteuer | 53'526 | 52'896 | 53'332 | 50'475 | 48'589 | 49'615 | 46'850 | 48'996 | 52'122 | 52'641 | 53'366 | 57'043 | 58'449 | 58'134 | 61'385 | 63'173 | 63'350 | 64'538 | 64'691 | 68'268 | 69'736 | 73'712 | 76'287 | 79'068 | 84'628 | 94'773 | 96'700 | 100'000 | 4.3 |
| Einfache Staatssteuer/E. | 2'436 | 2'371 | 2'358 | 2'246 | 2'171 | 2'215 | 2'060 | 2'114 | 2'199 | 2'187 | 2'169 | 2'270 | 2'310 | 2'260 | 2'337 | 2'361 | 2'303 | 2'305 | 2'264 | 2'336 | 2'336 | 2'417 | 2'483 | 2'515 | 2'606 | 2'860 | 2'924 | 2'985 | |
| Nettoinvestitionen PG | 7'316 | 8'734 | 9'624 | 12'675 | 15'833 | 9'941 | 5'686 | 2'684 | 9'366 | 13'092 | 8'588 | 8'631 | 8'338 | 13'880 | 10'120 | 10'920 | 16'613 | 27'756 | 24'200 | 9'996 | 17'357 | 14'172 | 14'783 | 23'367 | 27'809 | 23'367 | 53'435 | 65'790 | |
| Nettoinvestitionen/Einwohner | 333 | 391 | 425 | 560 | 707 | 444 | 250 | 116 | 395 | 544 | 349 | 344 | 330 | 540 | 385 | 408 | 604 | 991 | 847 | 342 | 581 | 465 | 481 | 743 | 856 | 705 | 1'968 | 1'964 | |
| Nettovermögen (+ Guthaben) | -3'098 | 7'252 | 19'227 | 22'407 | 15'265 | 11'279 | -3'839 | 9'094 | 29'945 | 32'685 | 43'821 | 48'664 | 53'231 | 50'368 | 48'832 | 60'441 | 64'846 | 74'604 | 83'428 | 63'356 | 53'932 | 68'950 | 93'711 | 84'818 | 90'324 | 151'254 | 125'137 | 67'455 | |
| Nettovermögen/E (+ Guthaben) | -141 | 325 | 850 | 997 | 682 | 500 | -169 | 392 | 1'263 | 1'358 | 1'781 | 1'937 | 2'104 | 1'958 | 1'859 | 2'259 | 2'357 | 2'664 | 2'919 | 2'168 | 1'817 | 2'258 | 3'050 | 2'698 | 2'782 | 4'564 | 3'764 | 2'014 | |
| Nettovermögen/ESS (%) | -6 | 14 | 36 | 44 | 31 | 23 | -8 | 19 | 57 | 62 | 82 | 85 | 91 | 87 | 80 | 96 | 102 | 116 | 129 | 93 | 78 | 93 | 123 | 107 | 107 | 160 | 46 | 67 | |
| Passivzinsen | 5'625 | 5'659 | 4'987 | 4'040 | 3'668 | 3'704 | 3'330 | 3'080 | 3'000 | 2'211 | 1'706 | 1'600 | 1'389 | 1'238 | 1'208 | 1'066 | 736 | 809 | 775 | 551 | 552 | 835 | 725 | 244 | 251 | 432 | 226 | 298 | |
| Vermögenserträge* | 707 | 1'478 | 1'128 | 1'088 | 887 | 845 | 619 | 1'056 | 1'807 | 1'585 | 1'321 | 1'294 | 1'079 | 1'053 | 1'030 | 1'641 | 1'003 | 1'074 | 1'042 | 5'533 | 5'856 | 4'922 | 5'399 | 5'868 | 6'042 | 38'232 | 8'258 | 9'816 | * |
| Zinssaldo | 4'918 | 4'181 | 3'859 | 3'136 | 2'781 | 2'859 | 2'711 | 2'024 | 1'193 | 626 | 385 | 306 | 310 | 185 | 178 | -575 | -267 | -265 | -267 | -4'982 | -5'305 | -4'087 | -4'675 | -5'624 | -5'792 | -37'800 | -8'032 | -9'518 | |
| Zinssaldo/ESS (%) | 9 | 8 | 7 | 6 | 6 | 6 | 6 | 4 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | -1 | 0 | 0 | 0 | -7 | -8 | -6 | -6 | -7 | -7 | -40 | -8 | -10 | |

E. Einwohner

ESS Einfache Staatssteuer

r% durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2000-2027

*ab 2019 inkl. Baurechtszinsen, Pacht- und Mietzinsen

## 6.8. Investitionsplanung 2026 -2030