

## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. 2020-0498  
BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
BESCHLUSS-NR. KOMM  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **10** **FINANZEN**  
**10.06** **Jahresrechnungen, Inventare (Archiv Abt. III A. + B.)**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung der Jahresrechnung 2020**

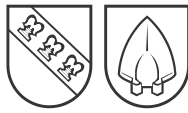
---

### **DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

#### **BESCHLIESST:**

1. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, dem Antrag des Stadtrates, betreffend Genehmigung der Jahresrechnung 2020, zuzustimmen.
2. Mitteilung an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat
  - b. Abteilung Finanzen



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
GESCH.-NR. GGR 2021/120  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

## BEGRÜNDUNG

### ZUSAMMENFASSUNG

Die Corona-Pandemie wirkte sich ab März 2020 einschneidend auf Bevölkerung und Gesellschaft aus. Die Stadt Illnau-Effretikon meisterte dieses Jahr finanziell betrachtet gut bis sehr gut.

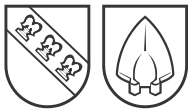
Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) zeigt sich gerade in Anbetracht dieser besonderen Umstände über ein weiteres positives Rechnungsergebnis erfreut. Das ausserordentliche Rechnungsergebnis erlaubte es, dass Investitionen vollumfänglich aus eigener Kraft finanziert werden konnten. Gleichzeitig konnten die Schulden weiter auf nun Fr. 30.6 Mio. reduziert werden. Per Bilanzstichtag weist die Stadt zudem flüssige Mittel von Fr. 11.8 Mio. aus, was einer Zunahme von Fr. 1.5 Mio. gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Allerdings kommt die Rechnungsprüfungskommission nicht umhin festzustellen, dass der Rechnungsabschluss nun bereits zum siebten Mal in Folge hohe (wenngleich auch wieder positive) Budgetabweichungen (Fr. 11.1 Mio.) aufweist. Aufgrund dieser hohen Budgetabweichungen stellt die Rechnungsprüfungskommission die Wirksamkeit des Lenkungsinstrumentes «Budget» in Frage (Erläuterungen siehe Seite 9). Die totale Budgetabweichung über die letzten fünf Jahre hinweg betrachtet beträgt satte Fr. 37.6 Mio.

Nebst dem Ertragsüberschuss von Fr. 11.2 Mio. per Jahresrechnung 2020 (Budget Fr. 83'050.-) konnten wie geplant Einlagen von Fr. 3.8 Mio. in die politische Reserve getätigt werden. Ohne diese Einlage hätte die Stadt Illnau-Effretikon dieses Jahr einen Gewinn von Fr. 15 Mio. erwirtschaftet.

Die Stadt weist ein Nettovermögen von Fr. 388.- pro Einwohner, eine Vorfinanzierung von Fr. 3 Mio. für das Schulhaus Watt, sowie politische Reserven von Fr. 4.8 Mio. zur Deckung allfälliger zukünftiger Verluste aus.

Die Rechnungsprüfungskommission dankt allen Beteiligten, welche zum guten Ergebnis der Jahresrechnung 2020 beigetragen haben.



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
GESCH.-NR. GGR 2021/120  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

## **VORGEHEN**

Der Stadtrat verabschiedete am 11. März 2021 die Jahresrechnung 2020 zu Händen des Grossen Gemeinderates. Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie verzichtete der Stadtrat auf die Durchführung einer Medienkonferenz, stellte die Beantwortung von Fragen aber auf alternativem Weg sicher.

Der Stadtrat Ressort Finanzen erläuterte der Rechnungsprüfungskommission die Jahresrechnung 2020 und beantwortete deren Fragen. Die durch die Kommission eingereichten Fragen wurden gut und fundiert begründet, dafür dankt die Kommission der Exekutive und der Verwaltung.

## **ZUSATZINFORMATIONEN REVISIONSSTELLE**

Die finanztechnische Prüfung nahm die Prüfgesellschaft BDO-Visura vom 12. bis 16. April 2021 vor. Die Schlussbesprechung fand am 16. April 2020 mit Vertretern von Stadtrat und Verwaltung statt.

Es gab insgesamt vier Feststellungen, wobei drei einen Einfluss auf das finanzielle Ergebnis der Stadt hätten.

Fazit: Je nach rechnungsprüferischer Auslegeordnung hätte das Jahresergebnis der Stadt Illnau-Effretikon um Fr. 659'000.- besser ausfallen können (Ergebnis bei Fr. 11.8 Mio., anstelle von Fr. 11.2 Mio.). Der Stadtrat wird am 3. Juni 2021 den Revisionsbericht sowie den umfassenden Bericht dazu beraten.

## **FINANZPOLITISCHE UND FINANZRECHTLICHE WÜRDIGUNG**

### **EINLEITUNG**

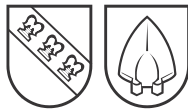
Das Budget wurde grossmehrheitlich eingehalten; die Rechnungszahlen entsprechen den budgetierten Werten. Bei Abweichungen konnte dies begründet werden.

Die Jahresrechnung 2020 schloss mit einem Gewinn von Fr. 11.2 Mio. ab. Nach HRM2 wird von einem Gewinn gesprochen, das Resultat kann aber auch als eine entsprechend hohe Budgetabweichung bezeichnet werden.

Zusammensetzung der Fr. 11.1 Mio. Abweichungen Budget zu Jahresrechnung 2020 (gerundete Beträge)

– Mehrertrag	+ Fr.	11.0 Mio.
– Minderertrag	- Fr.	1.8 Mio.
– Mehraufwand	- Fr.	1.8 Mio.
– Minderaufwand	+ Fr.	3.7 Mio.

Die grösste Abweichung rührt aus den Mehrerträgen. Hier entfallen Fr. 5.9 Mio. auf Buchgewinne (vgl. [GGR-Geschäft 2019/061](#)), sowie Mehrerträge bei Steuerauscheidungen und Steuern früherer Jahre von zusammen Fr. 3.8 Mio., sowie Grundstückgewinnsteuern von Fr. 1.2 Mio.).



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

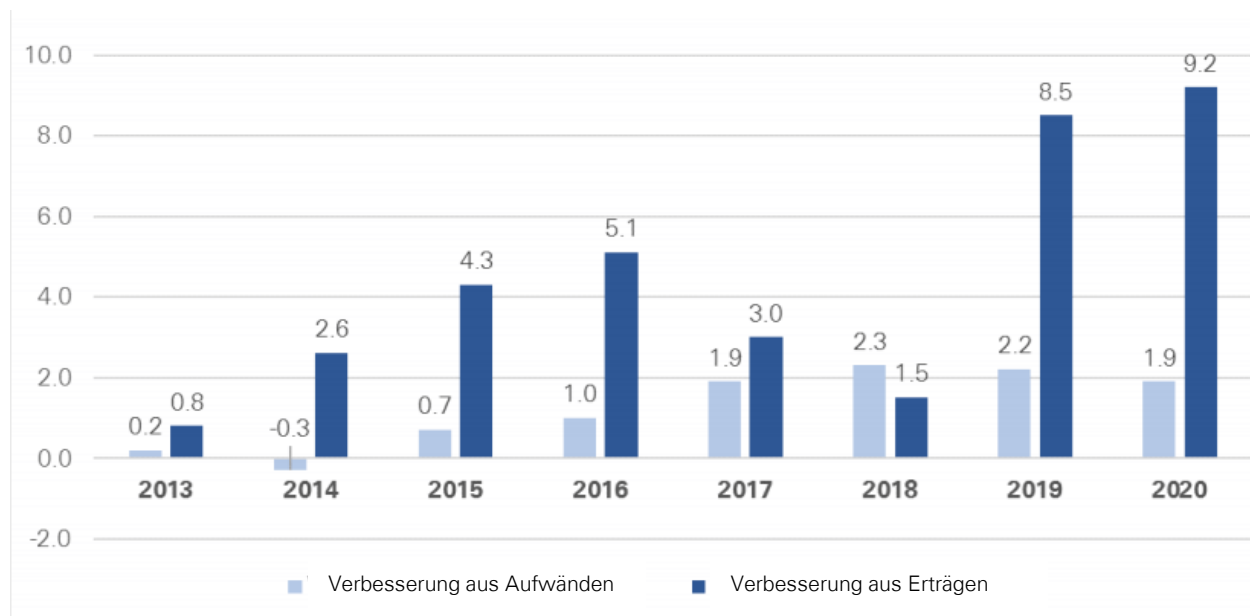
VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
GESCH.-NR. GGR 2021/120  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Betreffend den Buchgewinn verweist die Rechnungsprüfungskommission nochmals auf den [damaligen RPK-Abschied](#) Ziffer 5, wonach der Stadtrat am 14. November 2019 darüber befunden hat, aus Vertraulichkeit bei der Transaktion auf eine Anpassung in der Budgetdebatte vom Dezember 2020 verzichtet hat. Die Rechnungsprüfungskommission hat bereits damals dieses Vorgehen als störend empfunden.

## ABWEICHUNGEN ERTRÄGE: JAHRESRECHNUNG ZUM BUDGET

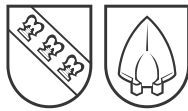
ZAHLEN IN FR./MIO. – BETRACHTUNGSZEITRAUM 2013 – 2020



## HAUSHALTGLEICHGEWICHT

Im Rahmen des Budgetprozesses wird jeweils das Haushaltsgleichgewicht aufgezeigt und beurteilt (vgl. Jahresrechnung 2020, Seite 44). Demnach muss die Erfolgsrechnung mittelfristig ausgeglichen (Durchschnitt von 10 Jahren: 5 Rechnungsjahre, 2 Budgetjahre, sowie 3 Planjahre) oder durch genügend Eigenkapital gedeckt sein.

Verschiedentlich wird nun von Mitgliedern des Grossen Gemeinderates gefordert, dass die Definition «ausgeglichen» insofern zu interpretieren sei, wonach über 10 Jahre der Durchschnitt «Null» betragen müsse. Entsprechend hat die Rechnungsprüfungskommission diesen Sachverhalt vertieft und mit dem Gemeindeamt des Kantons Zürichs überprüft. Die Rechnungsprüfungskommission gibt folgende Beurteilung dazu ab:



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
GESCH.-NR. GGR 2021/120  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Die ursprüngliche Bestimmung des Haushaltsgleichgewichtes im Gemeindegesetz zum mittelfristigen Ausgleich wurde im Kommentar zum Gemeindegesetz wie folgt erläutert: «Unter einem mittelfristigen Ausgleich wird einerseits verstanden, dass Aufwandüberschüsse in der entsprechenden Frist wieder durch Ertragsüberschüsse kompensiert werden. Andererseits müssen aber auch Ertragsüberschüsse durch entsprechende Aufwandüberschüsse ausgeglichen werden. Mit einem mittelfristigen Ausgleich wird bezweckt, den Haushalt über eine bestimmte Frist hinweg im Gleichgewicht zu halten.»

Der entsprechende § 92 des Gemeindegesetzes ist in der Zwischenzeit geändert worden. Da die Stadt Illnau-Effretikon aber eine Haushaltsbestimmung in die Gemeindeordnung aufgenommen hat, gilt diese Regelung noch bis zur (bereits initiierten) nächsten Änderung der Gemeindeordnung. Sie besagt, dass die Erfolgsrechnung mittelfristig ausgeglichen oder durch genügend Eigenkapital gedeckt sein muss.

Entsprechend kann in diesem Kontext nicht von einem eigentlichen Gesetzesverstoss oder einer Regelverletzung gesprochen werden, da die Bestimmung im Grunde eingehalten ist.

BUDGETABWEICHUNGEN	HRM1 / 9 SR					HRM2 / 7 SR		
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Budget in Mio.	-1.4	schwarze Null (Ertragsüberschuss)						0.1
Jahresrechnung in Mio.	0.86	5.1	6.5	5.1	4.1	10.8	11.2	
Hochrechnung in Mio.						6.5 bis 7.5	8.8 bis 9.8	
Abweichungen	2.25	5.1	6.5	5.1	4.1	10.8	11.1	
Letzte 5 Jahre							37.6	
Beträge in Fr. Mio								

## ERFOLGSRECHNUNG

Die Rechnungsprüfungskommission stützt sich auf den Antrag des Stadtrates, in welchem dieser die Würdigung der Jahresrechnung 2020 bereits vorgenommen hat. Die RPK erlaubt sich einige Themen zu vertiefen:

## AUSGABENPOLITIK / BUDGETGENAUIGKEIT

Die Rechnungsprüfungskommission kommt zum Schluss, dass sich die Verwaltung an die gesprochenen Budgets hält. Abweichungen waren begründet und nachvollziehbar.

Dem Personal ist Sorge zu tragen; entsprechend ist eine aktive Bewirtschaftung von Überzeit und Ferien zu begrüssen. Die Rechnungsprüfungskommission sieht daher erfreut, dass die Rückstellungen für Mehrleistungen des Personals von Fr. 645'000.- auf Fr. 558'000.- zurückgegangen sind.



#### **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR                   2020-0498  
 BESCHLUSS-NR. SR           2021-44  
 GESCH.-NR. GGR             2021/120  
 BESCHLUSS-NR. KOMM.

#### CORONA-PANDEMIE

Im Rahmen der Corona-Pandemie hat der Stadtrat gestützt auf den entsprechenden Legitimations-Beschluss des Zürcher Regierungsrates sehr schnell gehandelt und einen Rahmenkredit von Fr. 3 Mio. gesprochen. Die in dessen Rahmen getätigten Ausgaben sind gemäss den Stadtratsbeschlüssen transparent auf Seite 47 der Jahresrechnung abgebildet. Demnach wurden bislang rund Fr. 1.1 Mio. an Unterstützungen ausbezahlt.

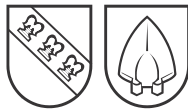
Ob diese Mittel für Gewerbe und Unterstützungsmassnahmen für Private ausreichen werden, wird sich in den kommenden Jahren zeigen. Damit die gesteckten Wirtschafts- und Arbeitsplatzziele gemäss Integriertem Aufgaben und Finanzplan (IAFP) resp. Richtplan auch effektiv eintreffen, schätzt die Rechnungsprüfungskommission das Wirken des Wirtschaftsförderers als besonders wichtig ein.

#### GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Die Erträge der Grundstückgewinnsteuer bewegen sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Seit 2018 sind die Einnahmen nie unter die Fr. 8 Mio-Grenze gefallen. Auf dem Depot von bereits erfolgten, aber noch nicht veranlagten, Handänderungen sind immer noch rund Fr. 7 Mio. verbucht.

Die Anzahl penderter Grundstückgewinnsteuerfälle ist erneut leicht rückläufig. Die Rechnungsprüfungskommission begrüsst dies sehr. Weitere Überlegungen zur Grundstückgewinnsteuer sind im Kapitel «Ausblick / Grundstückgewinnsteuer» dargelegt.

	HRM1 / 9 SR					HRM2 / 7 SR	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Grundstückgewinnsteuer Konto-Nr. 234.4030.00 (HRM1); Konto-Nr. 4022.00 / 2140 (HRM2)	2.671	3.584	5.059	5.229	10.475	10.367	8.176
Depotzahlungen GGST: Konto-Nr. 2001.10 (HRM1); 2006.10 (HRM2)	5.063	7.717	8.329	14.718	10.965	10.887	7.389
Veranlagte Fälle nach Geschäftsbericht 2018	119	151	161	115	99		179
Pendente Fälle nach Geschäftsbericht 2019	122	176	119	121	145		
Veranlagte Fälle nach GB 2020		151	161	115	99	183	179
Pendente Fälle nach GB 2020		176	136	138	162	115	74
Wert pro Fall	22'446	23'741	31'420	45'473	105'805	56'650	45'676



#### ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
GESCH.-NR. GGR 2021/120  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

#### INVESTITIONSRECHNUNG / VERPFLICHTUNGSKONTROLLTABELLE

Die Rechnungsprüfungskommission begrüsst, dass auch in diesem Jahr die Investitionsquote höher ausfällt als der langjährige Durchschnitt. Dies auch, wenn teilweise zwischen den einzelnen Ressorts noch hohe Abweichungen vorliegen, vgl. dazu Antrag des Stadtrates Punkt 2.2 auf Seite 20.

Die Rechnungsprüfungskommission anerkennt Abhängigkeiten, welche bei der Projektumsetzung (beispielsweise im Strassenbau) vorliegen können. Für die Rechnungsprüfungskommission ist unklar, ob die teilweise tiefe Umsetzungsquote im Zusammenhang mit ungenügenden Personalressourcen für Projektleitungen steht oder ob die Einstufung der Priorität/Dringlichkeit im IAFP ungenau erfolgt ist. Es ist des Stadtrates Aufgabe, dies entsprechend zu beurteilen.

Die Rechnungsprüfungskommission wird die Investitionsquote daher auch zukünftig genau verfolgen.

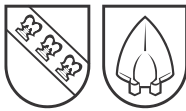
	HRM1 / 9 SR					HRM2 / 7 SR	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoinvestitionen VV* – Budget in Mio.	12.447	10.097	12.337	19.767	20.172	13.611	11.346
Investitionen VV* – Jahresrechnung in Mio.	6.645	6.247	7.121	18.12	18.37	10.841	9.494
Quote	53.39 %	61.87 %	57.72 %	91.67 %	91.07 %	79.6 %	83.7 %
Selbstfinanzierungsgrad gesamt (allgemeiner Haushalt und Eigenwirtschaftsbetriebe); Cashflow	7.464	11.603	14.863	13.348	15.598	19.026	22.121
	112.3 %	185.7 %	208.7 %	73.7 %	84.9 %	175.5 %	xxx

#### SCHULDENSTAND UND NETTOSCHULD

Dank den hohen Cashflows konnten die Schulden um weitere Fr. 5 Mio. zurückbezahlt werden (Stand Fr. 30.6 Mio.). Aufgrund der neuen Bewertungsmethodik nach HRM2 ändern sich auch gewisse Kennzahlen, ohne dabei eine Verschlechterung der Bonität der Stadt Illnau-Effretikon herbeizuführen.

Das Pro-Kopf-Vermögen der Stadt Illnau-Effretikon liegt bei erfreulichen Fr. 388.-, nachdem es über viele Jahre negativ ausfiel.

	HRM1 / 9 SR					HRM2 / 7 SR	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Schuldenstand in Fr. Mio.	57	52	45	40	40	35	30.6
Nettoschuld / Nettovermögen gemäss HRM1 pro Kopf	-1'546	-1'006	-265	-375	-506		
Nettoschuld gemäss HRM2 (+ = Nettoschuld) pro Kopf						5	388



#### ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
 BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
 GESCH.-NR. GGR 2021/120  
 BESCHLUSS-NR. KOMM.

Nachfolgend eine Darstellung der flüssigen Mittel sowie der Schulden jeweils per Ende Dezember. Entsprechend zeigt sich, dass Nebst dem Schuldenabbau von Fr. 5 Mio., die flüssigen Mittel um Fr. 1.5 Mio. erhöht werden konnten.

	HRM1 / 9 SR					HRM2 / 7 SR	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kasse	0.049	0.043	0.071	0.065	0.06	0.04	0.07
Post	8.195	8.543	9.342	9.889	4.689	4.989	9.571
Bank	0.803	1.366	2.257	2.763	1.998	4.28	2.18
<b>Total flüssige Mittel</b>	<b>9.047</b>	<b>9.952</b>	<b>11.67</b>	<b>12.717</b>	<b>6.747</b>	<b>10.309</b>	<b>11.821</b>
Differenz zum Vorjahr		0.905	1.718	1.047	-5.97	3.562	1.512
Hypotheken	0	0	0		0		0.6
Langfristige Darlehen	57	52	45	50	50	35	30
<b>Total Hypotheken und Darlehen</b>	<b>57</b>	<b>52</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>30.6</b>
Differenz zum Vorjahr		-5	-7	-5	0	-5	-4.4

#### NOTWENDIGER GEWINN BEI 100 % SELBSTFINANZIERUNG

Die Rechnungsprüfungskommission hat hochgerechnet, wie der Gewinn der Stadt 2020 ausfallen müsste, damit im allgemeinen Haushalt das operative Geschäft (Bezahlen von Löhnen, Strassenreinigungen, Unterhalt, Sozialausgaben, Bildung, etc.), sowie Investitionen, zu 100 % hätten selbst finanziert werden können (ohne Schulden aufzunehmen bzw. abzubauen).

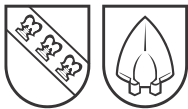
Beim 100 %-Szenario (= Budget) und ohne Einlage in die Reserven (wie Vorfinanzierung oder politischer Reserve) wäre der Gewinn bei Fr. 4.2 Mio. gelegen, bei der effektiven Umsetzungsquote von 84 % hätte dieser mit Fr. 2.4 Mio. resultiert.

Die Eigenwirtschaftsbetriebe sind in dieser Betrachtung nicht relevant, weil diese vollständig durch die Gebühren zu finanzieren sind.

ALLGEMEINDER HAUSHALT	IST	REALISTISCHER GEWINN BEI 84 % UMSETZUNGSQUOTE	REALISTISCHER GEWINN BEI 100 % UMSETZUNGSQUOTE	
Aufwand-/Ertragsüberschuss	11.229	2.411	4.254	
Abschreibungen + Wertberichtigungen	5.438	5.438	5.438	
Einlage + / Entnahme – in Fonds + EWB	1.653	1.653	1.653	
Einlage + / Entnahme – in Vorfinanzierung	3.800	0	0	
Selbstfinanzierung	19.955	9.503	11.346	
Investition Verwaltungsvermögen	9.503	9.503	11.346	84%
Selbstfinanzierungsgrad	210 %	100 %	100 %	

Beträge in Fr. Mio





## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
GESCH.-NR. GGR 2021/120  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Dank dem hohen Cash-Flow von 210 % konnten u.a. weiter Schulden abgebaut und die flüssigen Mittel erhöht werden.

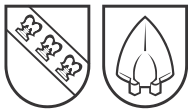
Auch zeigt sich, dass die Stadt Illnau-Effretikon in den nächsten Jahren stets einen Gewinn im allgemeinen Haushalt zu erwirtschaften hat, wenn für die Investitionen keine Schulden entstehen sollen. Umso wichtiger ist es, die Investitionsplanung betreffend Umsetzungsmöglichkeit zu überprüfen, damit der notwendige Gewinn bei einem angestrebten 100 %-Selbstfinanzierungsgrad möglichst plausibel ausfällt.

## **AUSBLICK**

Gemäss dem «Handbuch Finanzhaushalt» des Kantons Zürich dient ein Budget der Planung und Lenkung der öffentlichen Aufgabenerfüllung sowie als Grundlage für die Bewilligung von Ausgaben. Weiter wird im Handbuch erwähnt, dass geplante Aufwände und Erträge sowie Ausgaben und Einnahmen auf konkreten Berechnungen sowie nachvollziehbaren Annahmen basieren. Letztlich bilden budgetierte Werte in Budget- und Planjahren die Grundlage für die Berechnung und Festsetzung des Steuerfusses.

In den letzten fünf Jahren entstanden Budgetabweichungen von gesamthaft über Fr. 37.6 Mio. Diese Abweichungen stellen aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission die Wichtigkeit der Budgetdebatten im Dezember und die Wirksamkeit dieses Lenkungsinstrumentes in Frage. Die Budgetdebatte und - somit die Rolle der Legislative als Kontroll- und auftraggebendes Organ - verliert an Bedeutung. Das ist sicherlich nicht im Sinne der Rollenverteilung der staatlichen Institutionen und entspricht vermutlich ebenso wenig dem Ansinnen der Steuerzahler/innen bzw. den Stimmbürger/innen.

Entsprechend erlaubt sich die Rechnungsprüfungskommission, im Hinblick auf zukünftige Budgets (inkl. 2022) folgende Wünsche an den Stadtrat zu adressieren:



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
GESCH.-NR. GGR 2021/120  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

## GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

### AUSGANGSLAGE/ÜBERLEGUNG

Im IAFP 2022 – 2026 ist ab dem Jahr 2022 mit Fr. 4.5 Mio. zu rechnen. Gemäss einer aktuellen Immobilienstudie der Zürcher Kantonalbank (ZKB) bestehen in Illnau-Effretikon rund 1'600 Einfamilienhäuser. Die Preissteigerungen während der letzten 20 Jahre erwiesen sich als sehr stark. Die Tendenz wird gemäss verschiedenen Prognosen in und um Illnau-Effretikon in den nächsten Jahrzehnten nicht abnehmen. Die erwähnte Studie der ZKB und Untersuchungen von Wüest & Partner weisen aus, wonach im Kanton Zürich in den Jahren 2021 und 2022 bei Eigenheimen von einem Preiswachstum von 4 % auszugehen ist.

### KENNZAHLEN STADT, STAND 2019

GEBÄUDEKATEGORIE	ANZAHL GEBÄUDE	ANZAHL WOHNUNGEN
Einfamilienhäuser	57.1 %	19.3 %
Mehrfamilienhäuser	26.5 %	63.1 %
Wohngebäude mit Nebennutzung	13.0 %	14.5 %
Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung	3.4 %	3.1 %
<b>Total</b>	<b>2'814</b>	<b>8'358</b>

In den letzten fünf Jahren erfolgten jeweils über 200 Handänderungen pro Jahr.

Gemäss Angaben des statistischen Amtes des Kantons Zürich wurden in Illnau-Effretikon in den vergangenen drei Jahren folgende Verkaufspreise bei Einfamilienhäusern erzielt:

VERKÄUFE	25 % QUANTIL	MEDIAN	75 % QUANTIL
89	Fr. 850'000.-	Fr. 1'050'000.-	Fr. 1'329'000.-

Gemäss Angaben des statistischen Amtes des Kantons Zürich wurden in Illnau-Effretikon in den vergangenen drei Jahren folgende Verkaufspreise bei Stockwerkeigentum erzielt:

VERKÄUFE	25 % QUANTIL	MEDIAN	75 % QUANTIL
126	Fr. 610'000.-	Fr. 788'000.-	Fr. 969'500.-



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
GESCH.-NR. GGR 2021/120  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### FAZIT

In den letzten 20 Jahren erfolgte in der Regel eine Wertsteigerung bei Einfamilienhäusern in Illnau-Effretikon zwischen Fr. 0.4 Mio und Fr. 0.6 Mio., was Gewinnsteuern von zwischen Fr. 75'000.- und Fr. 115'000.- ergibt. Rechnet man die im IAFP nun eingestellten Fr. 4.5 Mio. mit der Grundstückgewinnsteuer von Fr 115'000.- gegen, so reichen lediglich 40 Handänderungen, um diesen Wert zu erreichen, was rund 2.5% aller Einfamilienhäuser in Illnau-Effretikon entspricht.

Weitere Grundstückgewinne auf Stockwerkeigentum oder Zentrumsentwicklung sind dabei noch nicht miteingerechnet.

### WUNSCH DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission wünscht sich eine detaillierte Modellierung/Statistik zu den Handänderungen der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen; abgestuft nach den verschiedenen Quartieren sowie den verschiedenen Zentrumsentwicklungen.

Die Kaufpreise sowie die aktuelle Haltedauer sollten der Stadt bekannt sein. Im Resultat entstünde für die Rechnungsprüfungskommission und das Parlament eine verlässlichere Schätzung der Grundstückgewinnsteuern für den Betrachtungszeitraum von 5 bis 10 Jahren. Diese könnte mit Prognosen von öffentlich publizierten Finanz- und Immobilieninstituten untermauert werden.

## **AUSGABENPOLITIK / HOCHRECHNUNGEN / BUDGET-ANPASSUNGEN / BUCHGEWINNE**

### AUSGANGSLAGE / ÜBERLEGUNG

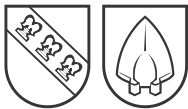
Seit 2015 wurden jeweils Minderausgaben von Fr. 0.7 bis Fr. 2.2 Mio. erzielt. Dies entspricht einem Umfang von 1.5 und 4.5 Steuerprozenten.

Die vor zwei Jahren eingeführte Hochrechnung zeigt zwischen der Hochrechnung und dem IST-Zustand Abweichungen von rund Fr. 1 bis Fr. 3 Mio.

Kurz vor Publikation des Abschiedes zum Budget durch die Rechnungsprüfungskommission wird jeweils der Stadtrat über mögliche, nicht budgetierte oder relevante Informationen befragt. In diesem Jahr resultierte eine grosse Abweichung bei den Lohnkosten der Schule sowie bei den Buchgewinnen. Ende November oder spätestens bei der Budgetdebatte im Dezember wäre zu erwarten gewesen, dass der Stadtrat bei solchen Themen Transparenz hätte schaffen können.

Gerade die Thematik «ausserplanmässige Buchgewinne» ist nicht neu, vgl. dazu die Beispiele:

- Jahresrechnung 2016 – Verkauf der Grundstücke am Schulweg in Illnau rund Fr. 2 Mio.
- Jahresrechnung 2018 – Verkauf der Immobilien der ehem. Gemeinde Kyburg von Fr. 1.1 Mio.



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
GESCH.-NR. GGR 2021/120  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### WUNSCH DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission wünscht seitens des Stadtrates zukünftig spätestens im Rahmen der Vorberatung (Fragerunde) und/oder anlässlich der Eintretensdebatte zur Budgetbehandlung Informationen zu Budgetabweichungen (falls diese in der Summe den Betrag von Fr. 500'000 übersteigen). Damit wird proaktiv Transparenz zur aktuellen finanziellen Situation geschaffen. Durch diese Offenlegung würden sich dem Parlament Korrekturmöglichkeiten erschliessen, die das Lenkungsinstrument des Budgets wesentlich aufwerten. Bei möglichen Buchgewinnen ist zudem zur Erläuterung eine Schätzung vorzunehmen.

Obschon der Stadtrat dem Wunsch/Anliegen der Rechnungsprüfungskommission nach einem sogenannten «November-Brief» schon einmal eine Absage erteilt hat, bittet die Rechnungsprüfungskommission den Stadtrat, den damaligen Entscheid nochmals zu überdenken. Der Stadtrat möge dem Grossen Gemeinderat Budgetanpassungen von sich aus unterbreiten. Die Glaubwürdigkeit und Zuverlässigkeit des Budgets zu Gunsten der Transparenz würde von Parlament und Bevölkerung ungemein geschätzt.

## **UMSETZUNG BEVÖLKERUNGSENTSCHEIDE**

### AUSGANGSLAGE / ÜBERLEGUNG

Am 27. November 2020 hat die Zürcher Stimmbevölkerung die beiden Vorlagen zum Zusatzleistungsgesetz (ZLG) und zum Strassengesetz (StRG) angenommen.

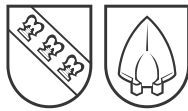
Bezugnehmend auf die Interpellation von Gemeinderat René Truninger, SVP, inwiefern die Steuerzahler/innen durch die neuen kantonalen Zuschüsse entlastet werden sollen, hat der Stadtrat wie folgt geantwortet (vgl. GGR-Geschäft-Nr. 2020/107):

### STRASSEGESETZ

Gemäss Auskunft der Volkswirtschaftsdirektion will der Regierungsrat die Einzelheiten der Vorlage in einer Verordnung klären. Das Gesetz und die dazugehörige Verordnung soll gemäss Volkswirtschaftsdirektion nicht vor 2023 in Kraft treten. Demzufolge ist auch nicht vor 2023 mit einer Zahlung an die Stadt zu rechnen. Ohne die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen kann keine Schätzung über die zu erwartenden Staatsbeiträge aus dem Strassenfonds vorgenommen werden.

### ZUSATZLEISTUNGSGESETZ

Der Nettoaufwand der Stadt für die Zusatzleistungen zur AHV/IV wird sich ab Einführung der Gesetzesänderung um voraussichtlich Fr. 2.1 Mio. pro Jahr verringern. Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Gesetzesänderung ist noch nicht definitiv bekannt. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung (und damit Entlastung) per 1. Januar 2022 oder 1. Januar 2023 erfolgen wird.



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
 BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
 GESCH.-NR. GGR 2021/120  
 BESCHLUSS-NR. KOMM.

### WUNSCH DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission wünscht seitens des Stadtrates, dass im Rahmen des Budgets 2022 und ff. sowie in den kommenden IAFP die Auswirkungen so transparent wie möglich dargelegt werden. Falls noch kein finaler Entscheid des Regierungsrats vorliegt, so ist für die Planjahre zwingend mit Annahmen zu arbeiten (bspw. Strassengesetz).

## STEUERKRAFT

### AUSGANGSLAGE / ÜBERLEGUNG

In den letzten Jahren fällt in Illnau-Effretikon die Steuerkraft pro Einwohner konstant tief aus, leicht schwankend zwischen Fr. 2'288.- und Fr. 2'464.-. Da das kantonale Mittel deutlich höher liegt, hat der Ressourcenausgleich deutlich zugenommen.

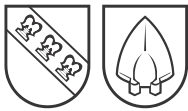
Der Ressourcenausgleich basiert jeweils auf der Steuerkraftberechnung vor zwei Jahren. Dies erwirkt eine Planungssicherheit für das jeweilige Budgetjahr und ein Planjahr. Wichtig: Für die Berechnung der Steuerkraft werden nur Steuern von natürlich, juristischen Personen und Quellensteuern betrachtet. Grundsteuern oder Mehrwertabgaben sind davon ausgenommen und stehen der Stadt vollumfänglich zur Verfügung.

In den nächsten Jahren können sowohl die Corona-Pandemie, als auch die STAF17-Gesetzgebung (Steuerreform und AHV-Finanzierung) Auswirkungen auf die Steuereinnahmen aller Gemeinden ausüben, wobei STAF17 separat an die Gemeinden vergütet werden. Aufgrund der im Jahr 2020 grösstenteils guten Abschlüsse der Gemeinden im Kanton Zürich (vgl. dazu die Berichterstattungen in den Medien) dürfte der Ressourcenausgleich 2022 für Illnau-Effretikon ebenfalls relativ hoch sein

### RESSOURCENAUSGLEICH / STEUERKRAFT (PRO EINWOHNER)

JAHR (BERECHN.- GRUNDLAGE)	KANTONALES MITTEL (O. STADT ZÜRICH)	ILLNAU-EFFRETIKON	ILLNAU-EFFRETIKON	STEUERKRAFTAUSGLEICH / RESSOURCENAUSGLEICH
	Fr.	Fr.	%	Fr.
2010	3'408	2'288	67.1	10'520'488
Ø 08-10*	3'383	2'313	68.4	16'158'141
2011	3'731	2'336	62.6	22'168'774
2012	3'503	2'318	66.2	18'696'211
2013	3'493	2'252	64.5	19'926'189
2014	3'473	2'309	66.5	19'035'277
2015	3'541	2'420	68.3	18'174'606
2016	3'593	2'464	68.6	18'269'386
2017	3'769	2'427	64.4	22'456'389
2018	3'721	2'357	63.3	22'680'332
2019	3'843	2'384	62.0	24'788'555

\* Bei der Umstellung vom alten zum neuen Finanzausgleich bzw. vom Steuerkraftausgleich zum Ressourcenausgleich wurde ein Durchschnitt der Jahre 2008-2010 als Berechnungsgrundlage verwendet.



#### **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
GESCH.-NR. GGR 2021/120  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

#### WIRTSCHAFTLICHE ZUGEHÖRIGKEIT NATÜRLICHE PERSONEN

<u>Steuerbares Einkommen</u> (in Fr. 1'000.-)	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
0	892	880	906
0.1 – 50	4'514	4'608	4'561
51 – 100	3'233	3'253	3'337
101 – 150	745	781	780
151 – 200	219	222	211
über 200	192	182	181

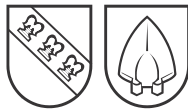
Der Kanton Zürich beschreibt den Ressourcenausgleich auf seinem Internetauftritt wie folgt:

«Der Finanzausgleich hat die Aufgabe, finanzielle Unterschiede zwischen den Gemeinden anzugleichen. Er kann weder für den Kanton, noch für die Gesamtheit der Gemeinden, noch für einzelne Gruppen von Gemeinden eine Absicherung gegen die Folgen wirtschaftlich schlechter Zeiten sein. Wird die Steuerkraft aller Betroffenen mit demselben Faktor vermindert, hat dies grundsätzlich keine Auswirkungen auf das Volumen der Ressourcenzuschüsse und der Ressourcenabschöpfungen. Sinkende Steuereinnahmen als Folge wirtschaftlichen Abschwungs haben die Folge, dass Kanton und Gemeinden den bisherigen Aufwand mit dem bisherigen Steuerfuss nicht finanzieren können. Ihnen stehen grundsätzlich drei Möglichkeiten offen, mit dieser Situation umzugehen:

- Verminderung des Aufwands durch Verzicht auf bestimmte Leistungen
- Erhöhung des Steuerfusses zwecks Verstetigung der Steuereinnahmen
- Weder Aufwandminderung noch Steuerfusserhöhung, also Inkaufnahme eines Defizits und Verzehr des Eigenkapitals»

#### WUNSCH DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Steuerkraft- resp. Ressourcenausgleichsberechnung stellt eine Form von «Kaffeersatzlesen» dar. In der Stadt Illnau-Effretikon wurde vor Kurzem jedoch der Richtplan angenommen und die BZO steht zur Debatte. Gerade das Entwicklungsverhalten einer Stadt, sowie das mögliche Wachstum kann einen grossen Einfluss auf die zukünftige Steuerkraft und damit auf den Ressourcenausgleich ausüben. Die Rechnungsprüfungskommission würde es begrüßen, wenn im IAFP unter dem Kapitel «Entwicklung in Illnau-Effretikon» die entsprechenden finanziellen Auswirkungen der geplanten Projekte/Vorhaben aufgezeigt würden. Damit ergäbe sich über das erste Planjahr hinaus eine bessere Vorhersehbarkeit des Ressourcenausgleichs, welcher doch immerhin +/- jeden fünften Franken von Illnau-Effretikon ausmacht.



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 25. MAI 2021

GESCH.-NR. SR 2020-0498  
BESCHLUSS-NR. SR 2021-44  
GESCH.-NR. GGR 2021/120  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### FAZIT UND DANKSAGUNG

Die Stadt Illnau-Effretikon ist finanziell äusserst solide aufgestellt; dazu haben der Effort, Schulden abzubauen und dennoch die nötigen Investitionen zu tätigen, in den vergangenen Jahren viel beigetragen. Zurzeit kann die Rechnung der Stadt ein Nettovermögen ausweisen, was nicht selbstverständlich ist. Damit ist die Stadt für die zukünftigen Investitionen besser gerüstet als vor einigen Jahren noch angenommen wurde.

Das erste Jahr der Pandemie hat die Stadt gut bis sehr gut gemeistert. Sie konnte dabei lokale Unternehmen und die Bevölkerung unterstützen, u.a. mit vorgezogenen Unterhaltsarbeiten. Die Auswirkungen sind in der Regel erst zwei bis drei Jahre nach einer Krise zu erkennen; die Stadt wird dies jedoch abfedern können.

In Bezug auf die zwei Ausbaupläne für Investitionen, Zentrumsentwicklung, Energieplanung, Revitalisierung ist Vieles konzeptionell aufgeleistet und kann nun umgesetzt werden.

Im Hinblick auf die Budgetdebatte 2022 resp. IAFP 2023 – 2017 sind die unter Punkt 3 erwähnten Parameter solide einzustellen. Dies ermöglicht es, dem Parlament für die Budgetdebatte 2022 und im Rahmen des IAFP auf eine realistische Schätzung zurückzugreifen.

Die Rechnungsprüfungskommission dankt dem Stadtrat, dem Grossen Gemeinderat und der Verwaltung sowie allen städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter herzlich für die Arbeit zu Gunsten der Bevölkerung, welche täglich mit grossem Engagement geleistet wird. Gerade im Rahmen der Corona-Pandemie haben neben den Mitarbeitenden aller Verwaltungsabteilungen auch Fachpersonal und Helferinnen und Helfer des Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, der Spitex, des Mahlzeitendienstes der Pro Senectute oder auch der Kitas und aller Bildungsstätten Grossartiges geleistet, um hier nur einige hervorzuheben.

Dank ihnen allen kann die Bevölkerung täglich von guten städtischen Leistungen profitieren und dies bei einem gesunden Finanzhaushalt.

**Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon**  
**Rechnungsprüfungskommission**

Thomas Hildebrand  
Präsident

Arend Bruinink  
Aktuar

Versandt am: 03. Juni 2021