GEMEINDE TEUFEN

Öffentliche Orientierungsversammlung

Montag, 9. November 2026, 19.00 Uhr, Lindensaal Teufen



Bild: Hans Zürcher

GEMEINDE TEUFEN



Der Gemeinderat Teufen heisst Sie herzlich willkommen.

Bild: Christian Widmer

GEMEINDE TEUFEN

Agenda

1. Begrüssung
2. Voranschlag 2027
3. Langfristiger Finanzierungsspielraum
4. Nächste öffentliche Orientierungsversammlung
5. Umfrage



VORANSCHLAG 2027

Öffentliche Versammlung vom 9.11.2026

Bild: Hans Zürcher

Voranschlag 2027: Inhaltsverzeichnis

1. Teil Voranschlag 2027 – die Sicht auf das nächste Jahr

1. Eckpunkte des Voranschlages 2027
2. Entwicklung massgeblicher Positionen
3. Investitionsrechnung
4. Vergleich mit anderen Gemeinden – wo stehen wir mit VA 2027 und heutiger Situation?
5. Zusammenfassung und Abstimmungsempfehlung
6. Fragen

2. Teil Finanzieller Handlungsspielraum – die Sicht auf die nächsten rund 10 Jahre

Voranschlag 2027: Zielsetzung der Orientierung

Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung

Ziele der heutigen Orientierung

1

Voranschlag 2027 verständlich machen

Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung erläutern.

2

Finanzielle Ausgangslage einordnen

Vermögenssituation der Gemeinde klären: Kann eine Gemeinde profitabel wirtschaften und trotzdem «ärmer» werden?

Merkmale des Voranschlages 2027

(Erfolgsrechnung im Vergleich zu Voranschlag 2026)

- **Geplante Steuereinnahmen von CHF 38.9 Mio. - gleichbleibender Steuerfuss**
  (VA 2026 CHF: 38 Mio. d.h. +2.2%; bei 2.6 Steuereinheiten)
- **Sachaufwand CHF 0.3 Mio. höher** (CHF 14.5 Mio., + 2.4%)
- **Personalaufwand CHF 0.95 Mio. höher** (CHF 28.7 Mio., + 3.5%)
- **Markante Veränderungen beim Transferaufwand und –ertrag**
- **Deutliche Steigerung des budgetierten Ergebnisses**
- **Abschreibungen, Entgelte, Finanzierungsergebnis und a.o. Ertrag im «üblichen Rahmen»**
- **Nettoinvestitionen von CHF 5.6 Mio.** (CHF 2.3 Mio. tiefer)

Voranschlag 2027: Übersicht

(Erfolgsrechnung im Vergleich zu Voranschlag 2026 und Rechnung 2025)

	RE 2025	VA 2026	VA 2027
Betrieblicher Aufwand	**60'020**	**62'444**	**65'401**
30 - Personalaufwand	26'907	27'748	28'728
31 - Sach- und übriger Betriebsaufwand	13'815	14'106	14'492
33 - Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'649	3'064	3'056
36 - Transferaufwand	14'922	15'711	17'300
39 - Interne Verrechnungen	1'728	1'815	1'826
Betrieblicher Ertrag	**59'732**	**59'933**	**63'493**
40 - Fiskalertrag	35'989	38'026	38'864
42 - Entgelte	15'455	15'776	15'881
43 - Verschiedene Erträge	2'017	319	335
45 - Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	25	15	15
46 - Transferertrag	4'519	3'982	6'572
49 - Interne Verrechnungen	1'728	1'815	1'826
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	**-288**	**-2'511**	**-1'908**
34 - Finanzaufwand	495	601	544
44 - Finanzertrag	1'567	1'293	1'313
Ergebnis aus Finanzierung	**1'072**	**693**	**769**
Operatives Ergebnis	**784**	**-1'819**	**-1'139**
38 - Ausserordentlicher Aufwand	780	--	--
48 - Ausserordentlicher Ertrag	2'582	2'037	2'021
90 - Spezialfinanzierungen, Fonds, Legate und Stiftungen	-292	-121	261
Ausserordentliches Ergebnis	**1'511**	**1'916**	**2'282**
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	**2'294**	**97**	**1'143**

«Gewinnsprung“ im VA 2027: Die Rolle der Vorfinanzierungen

Dank solider Haushaltsführung in der Vergangenheit starten wir künftig mit «Vorsprung» ins neue Jahr
Das Beispiel „Vorfinanzierung Sekundarschulhaus“

Gestufter Erfolgsausweis		Voranschlag 2027
Beträge in CHF 1'000		Betrag
	Betrieblicher Aufwand	0
30	Personalaufwand	0
31	Sach- und übriger Aufwand	0
33	Abschreibungen	932
36	Transferaufwand	0
39	Interne Verrechnungen	0
	Betrieblicher Ertrag	0
40	Fiskalertrag	0
42	Entgelte	0
43	Verschiedene Erträge	0
45	Entnahmen Fremdmittel FK	0
46	Transferertrag	0
49	Interne Verrechnungen	0
	Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	0
34	Finanzaufwand	0
44	Finanzertrag	0
		0
	Ergebnis aus Finanzierungstätigkeit	0
	Operatives Ergebnis (Stufe 1)	0
48	Ausserordentlicher Ertrag	892

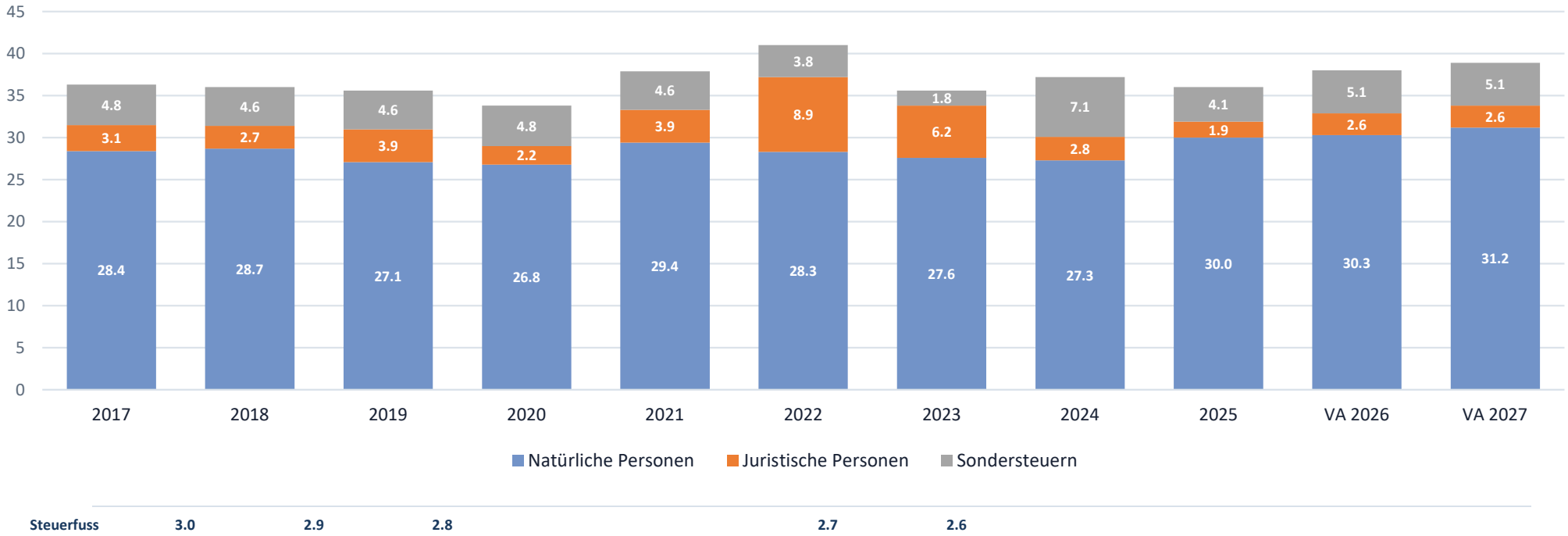
Fiskalertrag 2027: CHF 38.9 Mio.

+ CHF 0.8 Mio. gegenüber VA 2026 · + CHF 2.7 Mio. gegenüber Rechnung 2025

Natürliche Personen
CHF 31.2 Mio.
+2.5% gegenüber VA 2026

Juristische Personen
CHF 2.6 Mio.
unverändert gegenüber VA 2026

Sondersteuern
CHF 5.1 Mio.
unverändert auf hohem Niveau

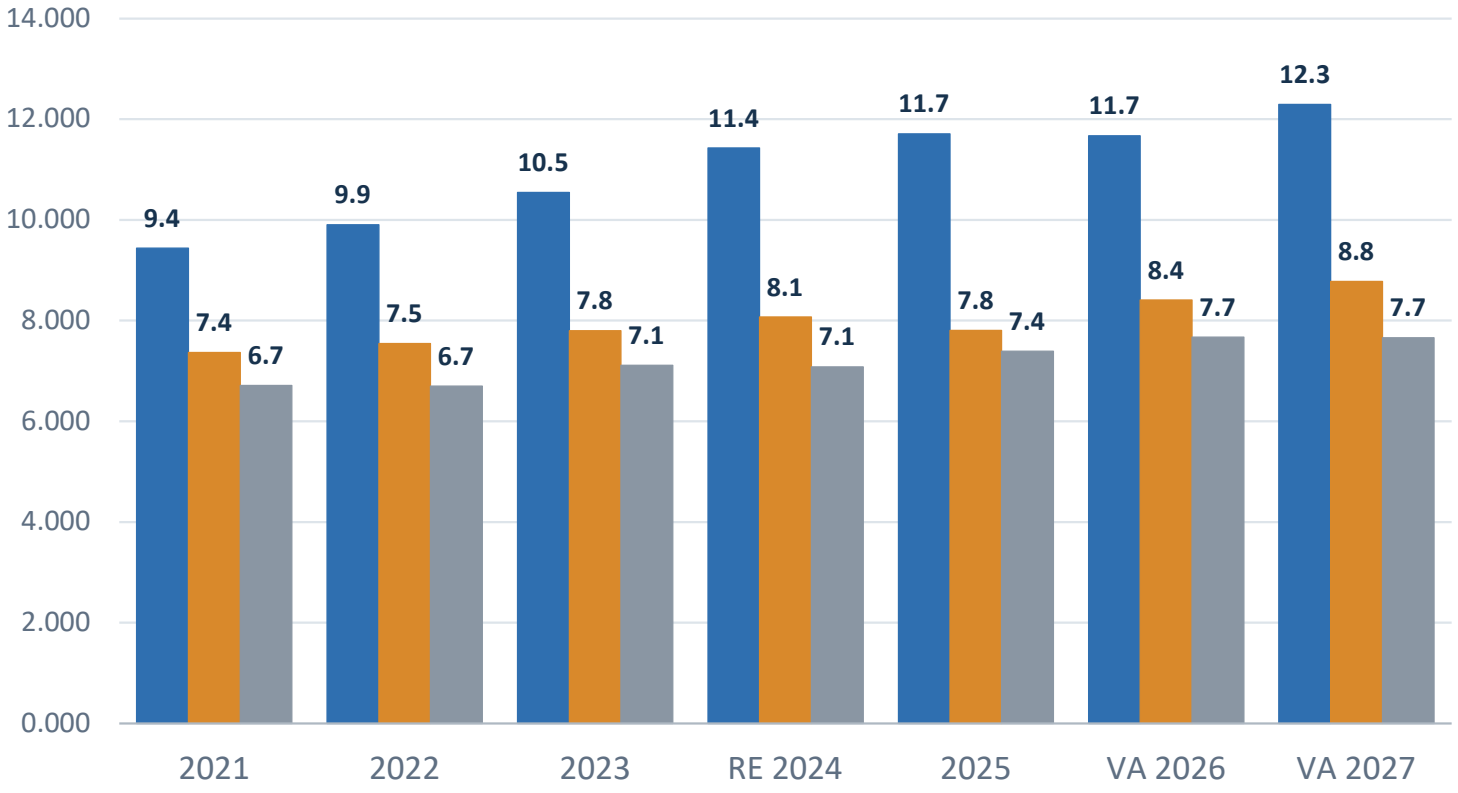


Steuerfuss	**3.0**		**2.9**		**2.8**			**2.7**	**2.6**	

VA = Voranschlag

Entwicklung des Personalaufwands (total CHF 28.7 Mio.)

2021 bis VA 2027, in CHF Mio.



Zunahme seit 2021

+30 %
Bildung
inkl. Hauswartungen

+19 %
Heime

+14 %
Verwaltung und
technische Betriebe

RE = Rechnung VA = Voranschlag

Sach- und übriger Aufwand (total CHF 14.5 Mio.)

Basisbudget und Sonderfaktoren

BASISBUDGET

9.9 Mio.

Wiederkehrender Sach- und übriger Aufwand

VERÄNDERUNG ZU VA 2026

– CHF 0.5 Mio.

im Vergleich zum Voranschlag 2026

Sach- und übriger Aufwand

Basisbudget und Sonderfaktoren

BASISBUDGET

9.9 Mio.

Wiederkehrender Sach- und übriger Aufwand

VERÄNDERUNG ZU VA 2026

– CHF 0.5 Mio.

im Vergleich zum Voranschlag 2026

SONDERFAKTOREN

Priorität 1

2.5 Mio.

«Projekt kann nicht verschoben werden und muss definitiv 2027 umgesetzt werden.»

FÜR VA 2027 GESTRICHEN

0%

Sach- und übriger Aufwand

Basisbudget und Sonderfaktoren

BASISBUDGET

9.9 Mio.

Wiederkehrender Sach- und übriger Aufwand

VERÄNDERUNG ZU VA 2026

– CHF 0.5 Mio.

im Vergleich zum Voranschlag 2026

SONDERFAKTOREN

Priorität 1

2.5 Mio.

«Projekt kann nicht verschoben werden und muss definitiv 2027 umgesetzt werden.»

FÜR VA 2027 GESTRICHEN

0%

SONDERFAKTOREN

Priorität 2

2.7 Mio.

«Projekt kann nur mit negativen Auswirkungen verschoben werden.»

FÜR VA 2027 GESTRICHEN

35%

Sach- und übriger Aufwand (total CHF 14.5 Mio.)

Basisbudget und Sonderfaktoren

BASISBUDGET

9.9 Mio.

Wiederkehrender Sach- und übriger Aufwand

VERÄNDERUNG ZU VA 2026

– CHF 0.5 Mio.

im Vergleich zum Voranschlag 2026

SONDERFAKTOREN

Priorität 1

2.5 Mio.

«Projekt kann nicht verschoben werden und muss definitiv 2027 umgesetzt werden.»

FÜR VA 2027 GESTRICHEN

0%

SONDERFAKTOREN

Priorität 2

2.7 Mio.

«Projekt kann nur mit negativen Auswirkungen verschoben werden.»

FÜR VA 2027 GESTRICHEN

35%

SONDERFAKTOREN

Priorität 3

0.8 Mio.

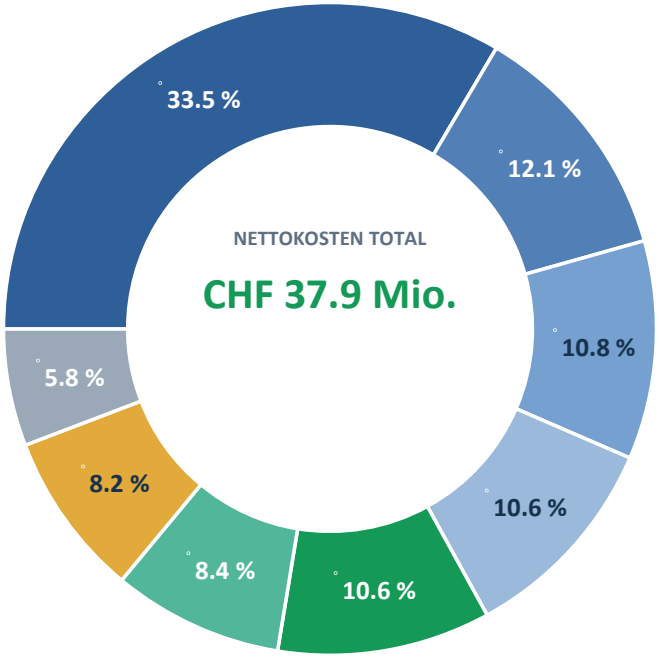
«Verschiebung ist ohne direkt spürbare Auswirkung möglich.»

FÜR VA 2027 GESTRICHEN

72%

So verwenden wir die Steuereinnahmen

Nettokosten VA 2027 nach Aufgabenbereich



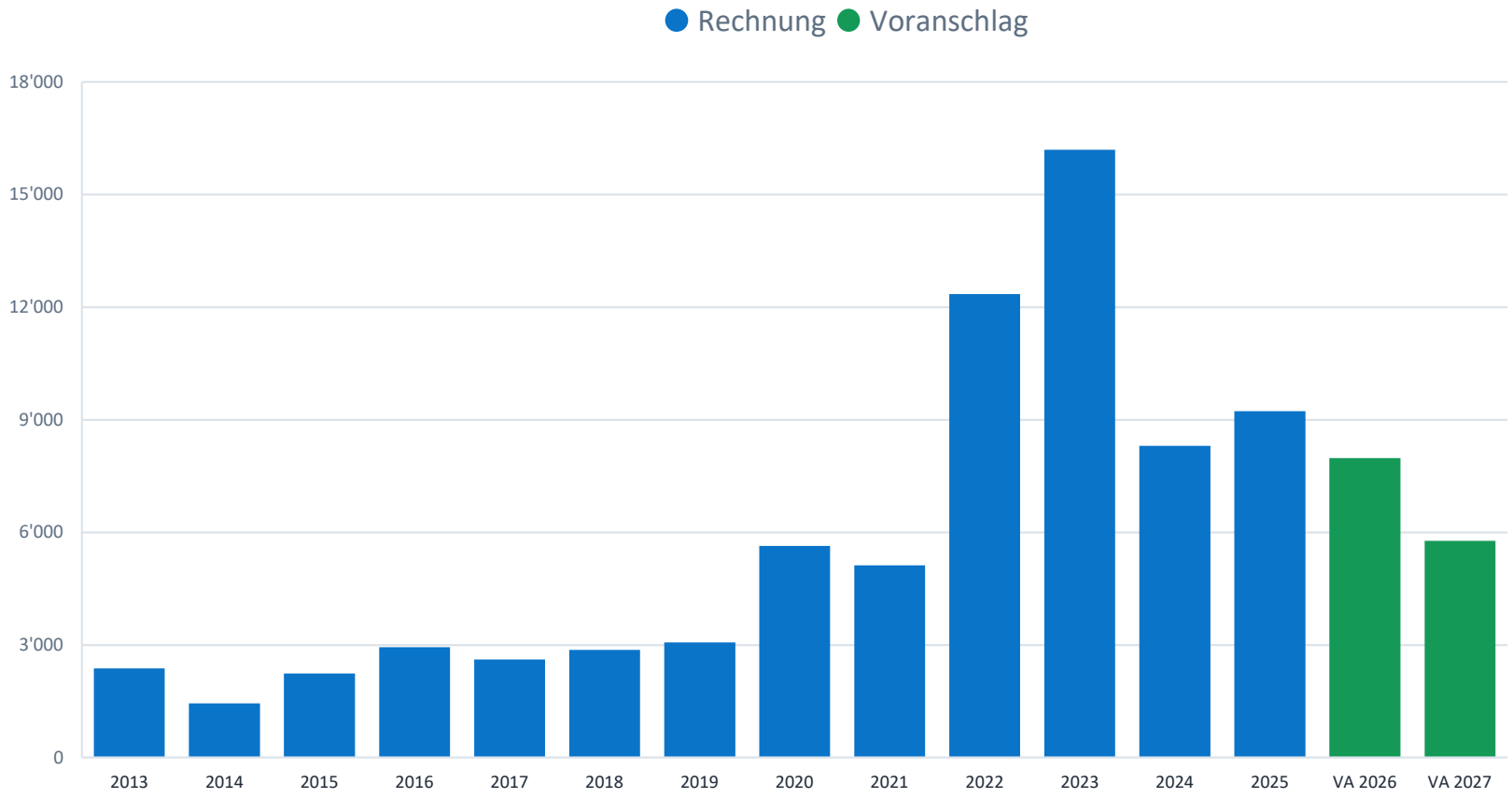
	CHF Mio.	Anteil
Bildung	12.7	33.5 %
Finanzausgleich	4.6	12.1 %
Allgemeine Verwaltung	4.1	10.8 %
Soziale Sicherheit Beiträge AHV/IV/EL; Sozialhilfe, Asylwesen, Jugendarbeit	4.0	10.6 %
Gesundheit Pflege, Spitex und Heiminfrastruktur	4.0	10.6 %
Verkehr Strassen und öffentlicher Verkehr	3.2	8.4 %
Kultur, Sport und Freizeit	3.1	8.2 %
Übrige Umwelt/Raumordnung, Volkswirtschaft und Sicherheit	2.2	5.8 %

Investitionen: Womit planen wir für 2027 nach dem Kraftakt der letzten Jahre?

Voranschlag 2027 im Vergleich zu den Vorjahren

Nettoinvestitionen 2013–2027

CHF 1’000



Investitionsrechnung VA 2027

Investitionsplanung 2023 bis 2027, in CHF 1’000

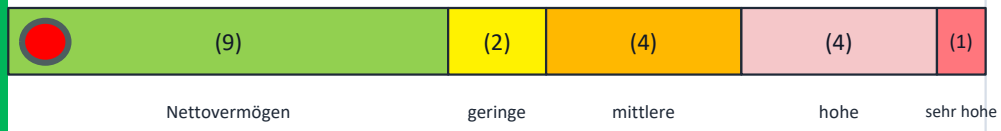
Total VA 2027

CHF 5.624 Mio.

	Investitionsbereich	RE 2023	RE 2024	RE 2025	VA 2026	VA 2027
029	Verwaltungsliegenschaften (inkl. Heime)	296	123	459	450	
217	Schulliegenschaften	12’165	1’003	2’679		
341	Kultur, Sport und Freizeit	0	216	32	400	
342	Schwimmbad					**150**
615	Gemeindestrassen (inkl. Beiträge an Kanton / öffentl. Unternehmungen)	937	916	460	2’065	**2’279**
622	Beiträge Regionalverkehr	319	415	145	560	**370**
634	Verkehrsplanung			1’596	2’300	**380**
640	Nachrichtenübermittlung / Telekommunikation	0	698	39	70	
710	Wasserversorgung	1’160	977	133	1’510	**1’598**
720	Abwasserbeseitigung	1’092	3’232	3’632	380	**280**
730	Abfallbeseitigung	189	251	55	244	**137**
761	Luftreinhaltung / Klimaschutz		401			
820	Volkswirtschaft / Forst	32	75			**430**
	Total Investitionen	**16’190**	**8’308**	**9’230**	**7’979**	**5’624**

Wo stehen wir im Vergleich zu anderen Gemeinden des Kantons?

Finanzkennzahlen der Gemeinden

Kennzahl	Mittelwert	Gemeinde Teufen	Anzahl Gemeinden nach Beurteilung
Nettoverschuldungsquotient	32.0%	**–22.1**	
Selbstfinanzierungsgrad	73.3%	**67.5**	
Nettoschuld pro Einwohner/-in	CHF 1’382	**CHF –1’194**	

Quelle: Gemeindefinanzstatistik AR 2025, S. 12

Selbstfinanzierungsgrad

$$\text{Selbstfinanzierungsgrad} = \frac{\text{Selbstfinanzierung}}{\text{Nettoinvestitionen}} \times 100$$

Zwei direkte Stellhebel

- Selbst erarbeitete Mittel bzw. Gewinne erhöhen
- Investitionen reduzieren

Verwaltungsvermögen, Finanzvermögen und Nettoschuld bzw. -vermögen

Verwaltungsvermögen

Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.





Verwaltungsvermögen

CHF 59 Mio.

dient öffentlichen Aufgaben

Ende 2025 gemäss Finanzstatistik Kanton AR

Verwaltungsvermögen, Finanzvermögen und Nettoschuld bzw. -vermögen

Verwaltungsvermögen

Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.





Verwaltungsvermögen

CHF 59 Mio.

dient öffentlichen Aufgaben

Finanzvermögen

Übrige Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.





Finanzvermögen

CHF 42 Mio.

Ende 2025 gemäss Finanzstatistik Kanton AR

Verwaltungsvermögen, Finanzvermögen und Nettoschuld bzw. -vermögen

Verwaltungsvermögen

Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.





Finanzvermögen

Übrige Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.





Verwaltungsvermögen
CHF 59 Mio.
dient öffentlichen Aufgaben

Finanzvermögen
CHF 42 Mio.

Fremdkapital – Finanzvermögen = Nettoschuld bzw. -vermögen

CHF 34 Mio. – CHF 42 Mio. = CHF – 8 Mio. (Nettovermögen)

Ende 2025 gemäss Finanzstatistik Kanton AR

Gleiche Finanzierung, unterschiedliche Wirkung auf die Nettoschuld

Verw

Gemeindefinanzstatistik: «ärmer» geworden

Fall 1: Sekundarschulhaus

INVESTITION INS VERWALTUNGSVERMÖGEN - Investitionsrechnung

GLEICHE FINANZIERUNG

1 Mio.	+	2 Mio.	=	3 Mio.
Jahresergebnis		Bankkredit		Investition ins Verwaltungsvermögen

VORHER		NACHHER	
Finanzvermögen	1	Finanzvermögen	0
Fremdkapital	0	Fremdkapital	2
Nettoschuld	**–1**	**Nettoschuld**	**+2**
Nettovermögen		Nettoschuld	

Von –1 auf +2: Die Nettoschuld verschlechtert sich um CHF 3 Mio.

Gemeindefinanzstatistik: nicht «ärmer» geworden

Fall 2: Haus Bächli

«INVESTITION" INS FINANZVERMÖGEN – «ausserhalb» Investitionsrechnung, Umschichtung FV

GLEICHE FINANZIERUNG

1 Mio.	+	2 Mio.	=	3 Mio.
Jahresergebnis		Bankkredit		Gelbetrag «Investition» ins Finanzvermögen

VORHER		NACHHER	
Finanzvermögen	1	Finanzvermögen	3
Fremdkapital	0	Fremdkapital	2
Nettoschuld	**–1**	**Nettoschuld**	**–1**
Nettovermögen		Nettovermögen	

Unverändert bei –1: Das Nettovermögen bleibt vollständig erhalten.

Nettoschuld = Fremdkapital – Finanzvermögen

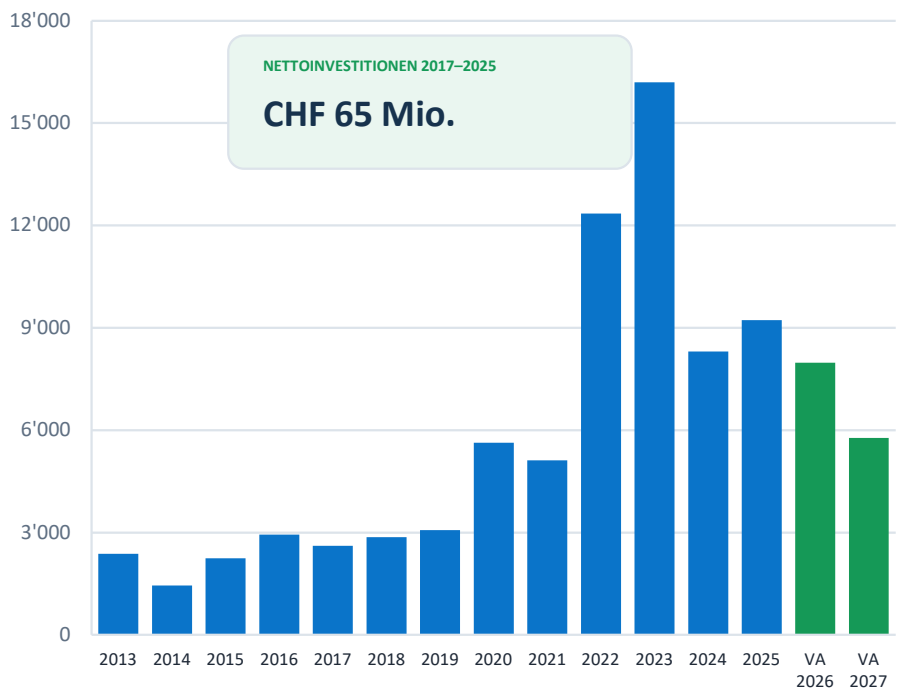
Investitionen ins Verwaltungsvermögen erhöhen die Nettoschuld. Geldbeiträge in werthaltige Langfristprojekte im Finanzvermögen lassen sie unverändert.

Was wäre aufgrund des Kraftakts bei den Investitonen bei der Verschuldung zu erwarten?

Nettoinvestitionen in CHF 1’000 · Nettoschuld pro Kopf in CHF

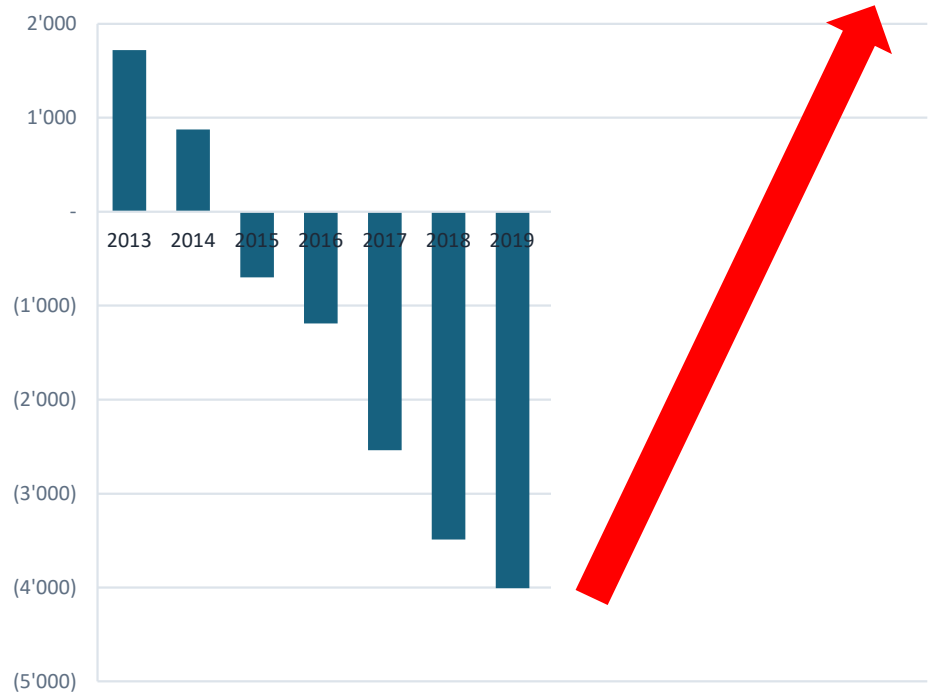
Nettoinvestitionen 2013–2027

Jährliche Nettoinvestitionen



Nettoschuld (+) / Nettovermögen (–) pro Kopf

Entwicklung 2013–2025 · Beträge in CHF

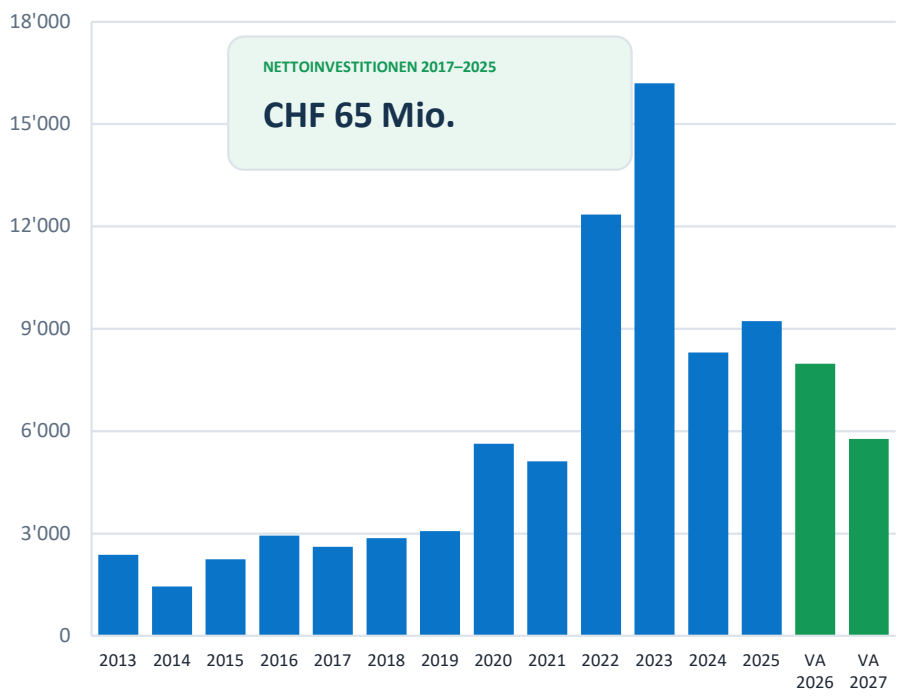


Das Zusammenspiel von Investitionen und Verschuldung

Nettoinvestitionen in CHF 1’000 · Nettoschuld pro Kopf in CHF

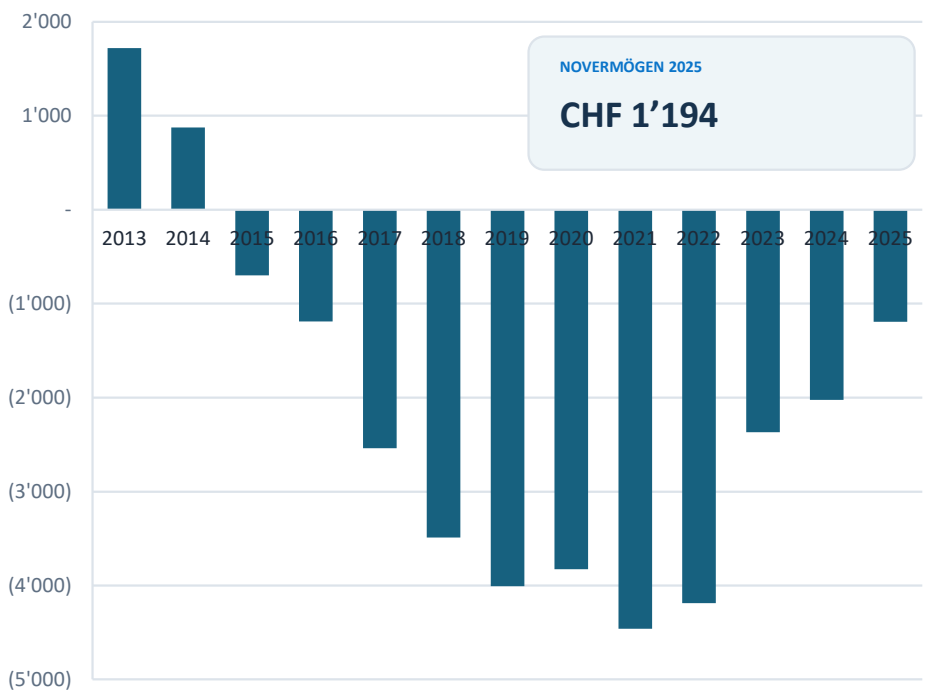
Nettoinvestitionen 2013–2027

Jährliche Nettoinvestitionen



Nettoschuld (+) / Nettovermögen (–) pro Kopf

Entwicklung 2013–2025 · Beträge in CHF

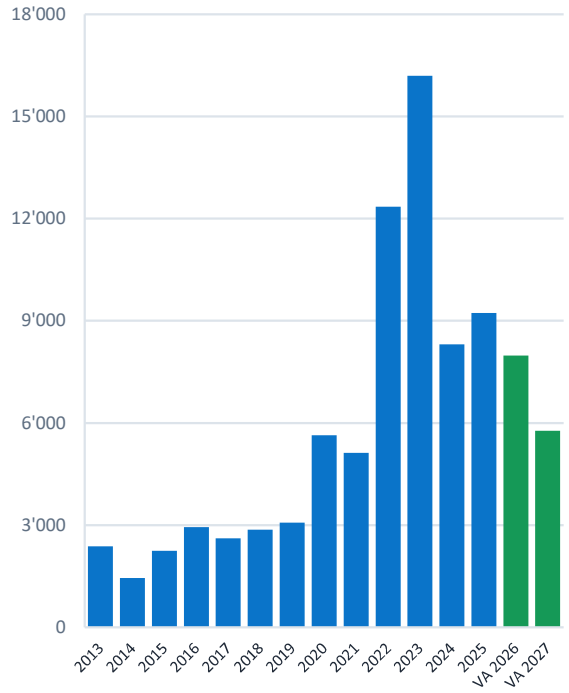


Das Zusammenspiel von Investitionen, Verschuldung und Eigenkapital

Nettoinvestitionen und Eigenkapital in CHF 1’000 · Nettoschuld pro Kopf in CHF

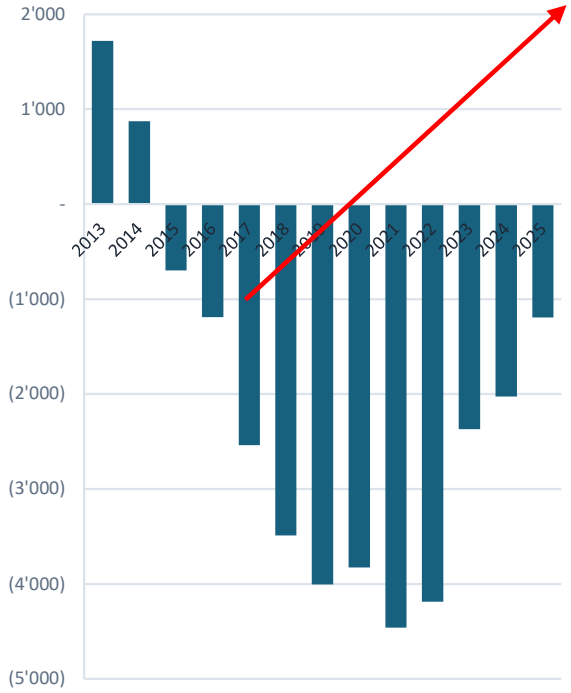
Nettoinvestitionen

2013–2027



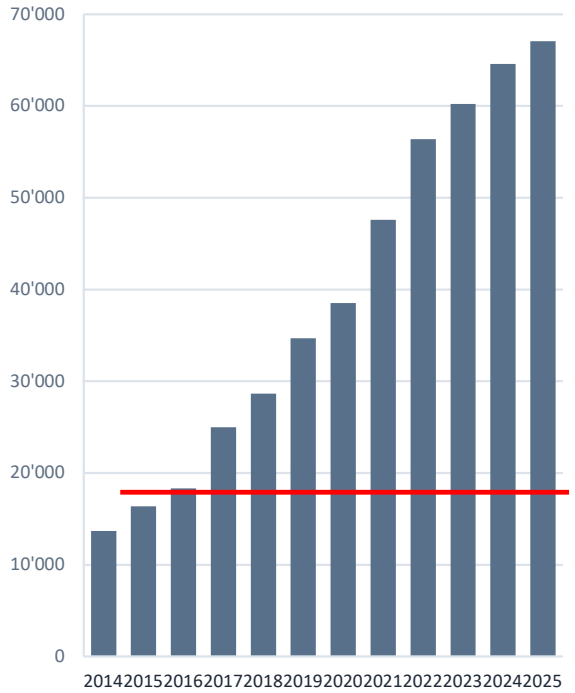
Nettoschuld / Nettovermögen

pro Kopf · 2013–2025



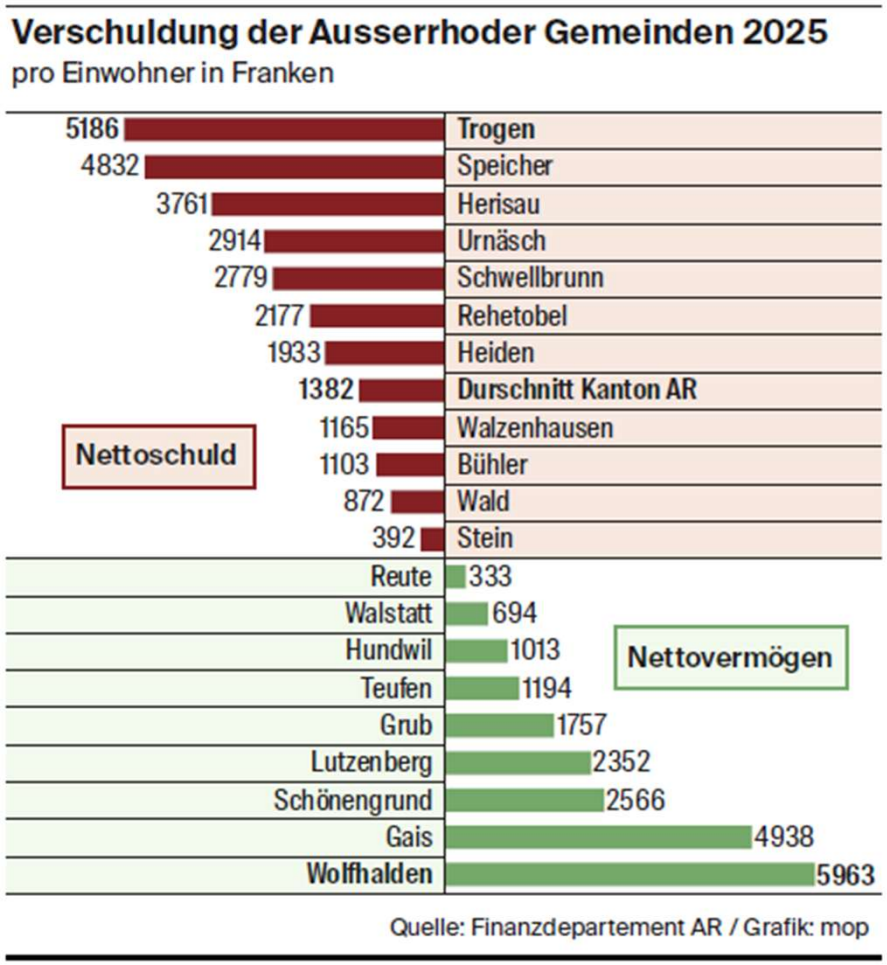
Eigenkapitalbestand

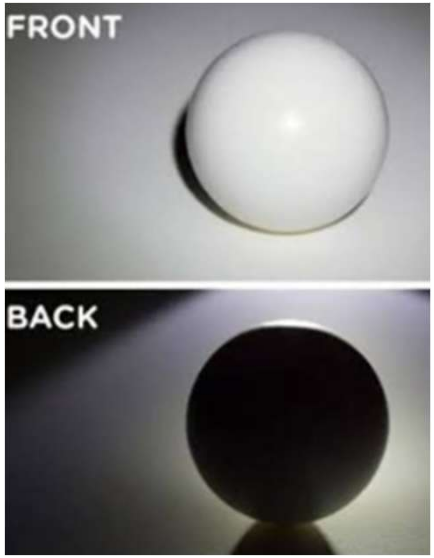
2014–2025



Nettoschuld bzw- vermögen im Gemeindevergleich

(Zahlen Ende 2025)





Verwaltungsvermögen

Werte in CHF Mio.

31.12.2016

Verwaltungsvermögen **CHF 12 Mio.**

31.12.2025

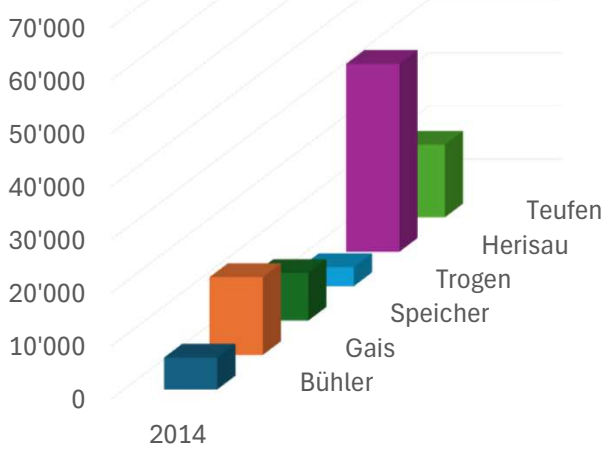
Verwaltungsvermögen **CHF 59 Mio.**

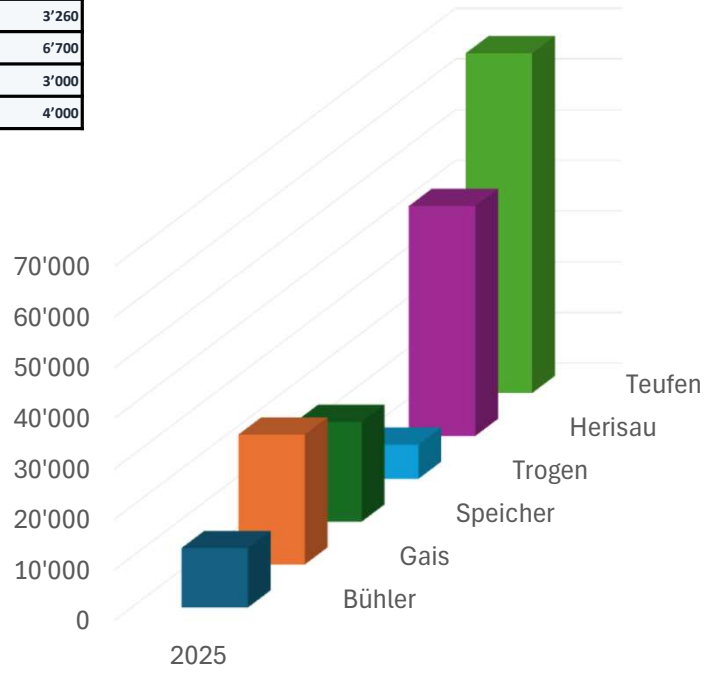
Entwicklung der Eigenkapitalbasis

Entwicklung im Gemeindevergleich 2014 und 2025

Jahr	Bilanzüberschuss	Vorfinanzierung	Zunahme Eigenkapital
seit 2017			44'999
2025	2'294	780	3'074
2024	1'789	3'000	4'789
2023	156	3'300	3'456
2022	213	8'000	8'213
2021	507	8'000	8'507
2020	260	3'000	3'260
2019	6'700	0	6'700
2018	3'000	0	3'000
2017	4'000	0	4'000

+ CHF 45 Mio.





Quelle: Gemeindefinanzstatistiken AR

Fazit nach Kraftakt bei Investitionen in letzten Jahren: Bonität und Attraktivität

Bonität und Attraktivität

Ratingstufen

Rating	Charakteristik	Kategorie
AAA	Höchste Qualität: geringste Ausfallwahrscheinlichkeit	Investment Grade
AA+ bis AA-	Hohe Qualität: hohe Fähigkeit, den laufenden Zahlungsverpflichtungen nachzukommen	
A+ bis A-	Angemessene Deckung von Zins und Kapital: Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können sich aber negativ auswirken	
BBB+ bis BBB-	Aktuell erscheinen Zins und Kapital gedeckt; aber mangelnder Schutz gegen wirtschaftliche Veränderungen	
BB+ bis BB-	Enthält spekulative Elemente; Bedienung der Anleihe nur gesichert, wenn das wirtschaftliche Umfeld stabil bleibt oder sich verbessert	Non-Investment Grade
B+ bis B-	Ein Zahlungsausfall ist während der Laufzeit sehr wahrscheinlich	

Top 10 der attraktivsten Wohngemeinden in der Bodenseeregion

für eine Familie mit zwei Kindern, nach Einkommen und Vermögen

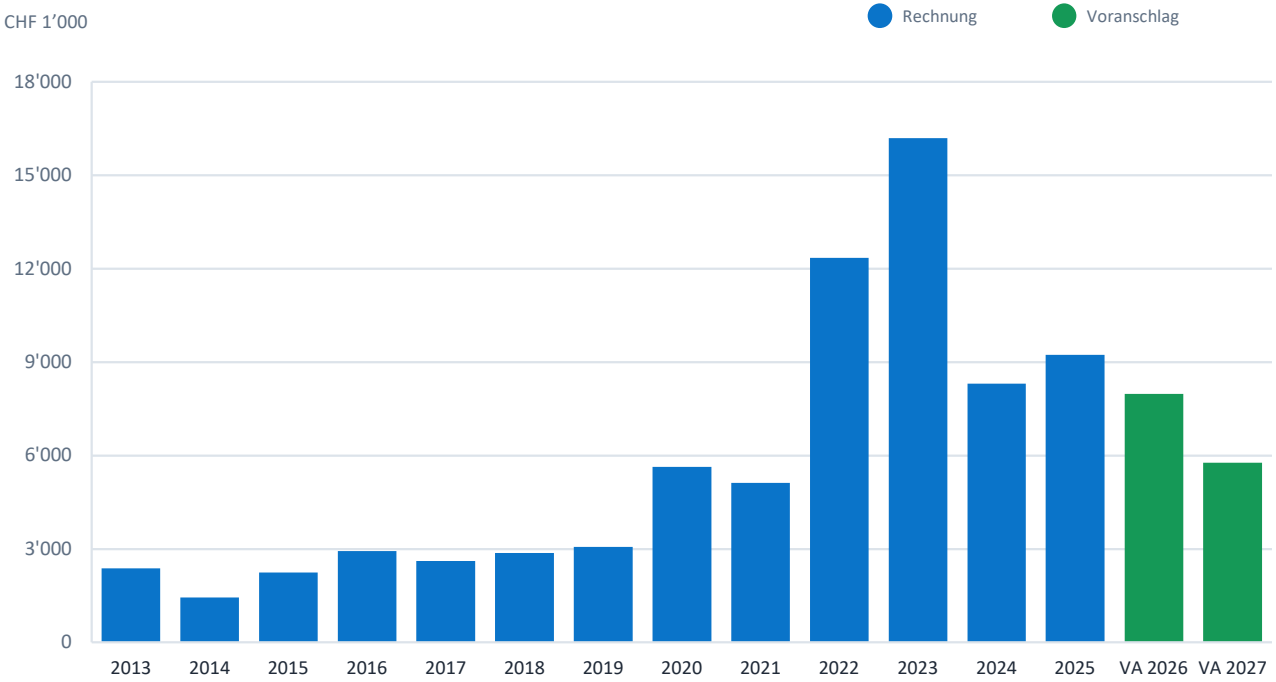
	mittel		hoch
1	St.Gallen	**1**	**Teufen**
2	Wil	2	St.Gallen
3	**Teufen**	3	Appenzell
4	Rorschach	4	Bottighofen
5	Kreuzlingen	5	Balgach
6	Gaiserwald	6	Gaiserwald
7	Appenzell	7	Kreuzlingen
8	Gossau	8	Zuzwil
9	Rorschacherberg	9	Schwende-Rüte
10	Goldach	10	Frauenfeld

Quelle: UBS Wohnattraktivitätsindex 2026

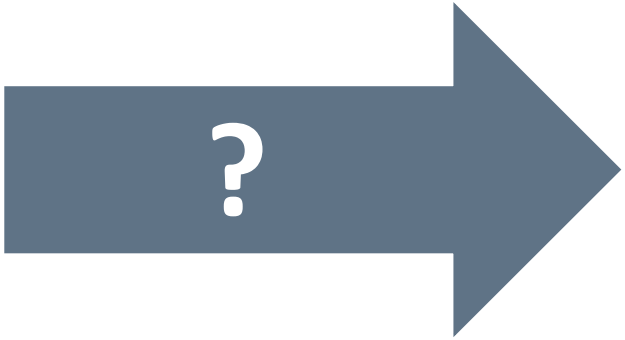
Investitionen bis 2027 und mögliche Entwicklungen danach

Die künftige Höhe hängt davon ab, welche grossen Vorhaben politisch beschlossen werden

Nettoinvestitionen 2013–2027



Zukunft



Voranschlag 2027

Abstimmung

ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie dem Voranschlag 2027 mit einem unveränderten Steuerfuss von 2.6 Einheiten für natürliche Personen zustimmen?

Antrag des Gemeinderates

Mit Beschluss vom 22. September 2026 hat der Gemeinderat den Voranschlag 2027 genehmigt.

EMPFEHLUNG

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, den Voranschlag 2027 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 1.14 Mio., Nettoinvestitionen von CHF 5.6 Mio. und einem gleichbleibenden Steuerfuss von 2.6 Einheiten für natürliche Personen anzunehmen.

Voranschlag 2027

Fragen

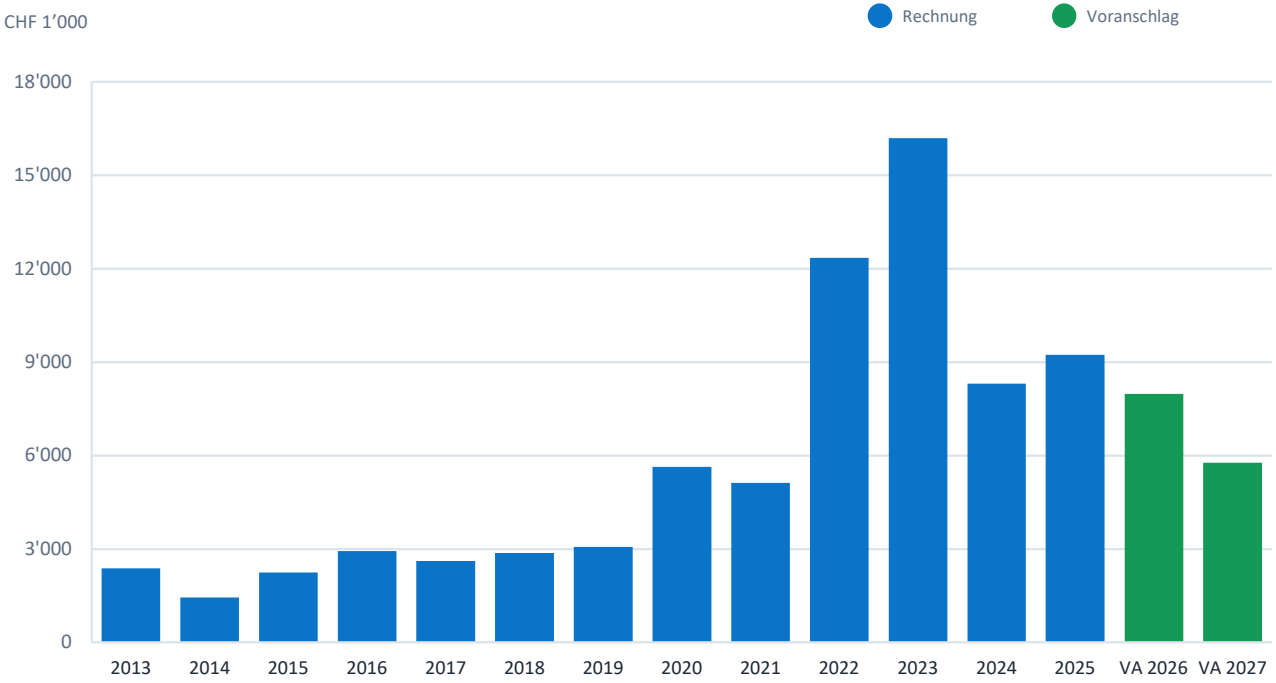
Fragen zum ersten Teil?



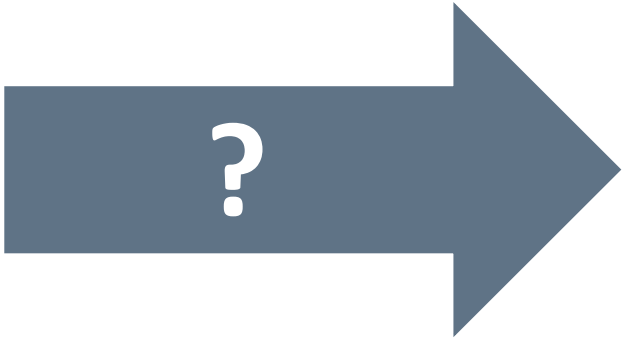
Investitionen bis 2027 und mögliche Entwicklungen danach

Die künftige Höhe hängt davon ab, welche grossen Vorhaben politisch beschlossen werden

Nettoinvestitionen 2013–2027



Zukunft



Die Stimmbevölkerung entscheidet über die grossen Vorhaben und prägt damit das künftige Investitionsniveau

Finanzieller Handlungsspielraum: Die Sicht auf die nächsten zehn Jahre

Kapitalbeschaffung und Tragbarkeit: Was ist maximal möglich?

Ziele der Orientierung

1

Finanzierbarkeit erläutern

Abklärungen zur Finanzierung der anstehenden Grossinvestitionen transparent darstellen

2

Handlungsspielraum beziffern

Finanziellen Handlungsspielraum auf Basis der heutigen Erkenntnisse zahlenmässig aufzeigen

Ausgangslage: «Gemeinde Teufen Immobilien AG» (in Mio. CHF)





Schwimmbad
7.65*

GESAK (Doppelturnhalle)
+/- 20*

Total Projekt inkl. Strassen
Grössenordnung 155-175

Tunnel
Gemeindeanteil (inkl. Strasse und Werke): Annahme 60-70

Doppelspur
Gemeindeanteil (inkl. Strasse und Werke): +/-10

Heime
+/- 20*

Betreutes Wohnen (Drittinvestoren)

Dorfplatzgestaltung
+/- 5*

Weitere
(Selbstfinanzierung)

* Planwerte/Grobschätzung

Zukünftige Investitionsvorhaben: Fragestellung des Gemeinderates

Lässt sich das alles unter einen Hut bringen und wenn ja, wie?

Der Gemeinderat hat sich zwei Fragen gestellt und diese über längere Zeit intensiv abgeklärt:

01 Kapitalbeschaffung

Wie viel Kapital kann die Gemeinde Teufen für Investitionen in die genannten Bereiche maximal beschaffen?

02 Tragbarkeit

Ist die damit einhergehende Verschuldung für den Gemeindehaushalt tragbar?

Indikative Umfrage bei potenziellen Investoren zu Verschuldungspotenzial und Tragbarkeit

Zwei parallele Abklärungswege lieferten auf der Grundlage von Jahresrechnungen und Langfristplanungen solide Einschätzungen zu Kapitalbeschaffung und Tragbarkeit

KAPITALMARKTPLATTFORM

Loanboox

100+

Potenzielle Investoren

Institutionelle Investoren auf der Kapitalmarktplattform Loanboox

15

Ausgewählte Kapitalgeber

Auswahl aufgrund des Investorenprofils und der Charakteristik der Anfrage. Individuelle Kontaktaufnahme per E-Mail und Telefon.

12

Rückmeldungen

Kapitalgeber, die eine Finanzierungseinschätzung abgegeben haben

PARALLELE ABKLÄRUNG

Gemeinde Teufen

Banken

Abklärungen mit drei Banken

Die Gemeinde Teufen besprach die Langfristplanung mit drei Banken und holte deren Einschätzungen zu Verschuldungspotenzial und Tragbarkeit ein.

Erkenntnis: maximaler Fremdfinanzierungsrahmen («Verschuldungspotenzial»): CHF 100 bis 120 Mio.

Erarbeitung einer Langfristplanung

Planungsannahmen sowie langfristige Investitions- und Finanzplanung

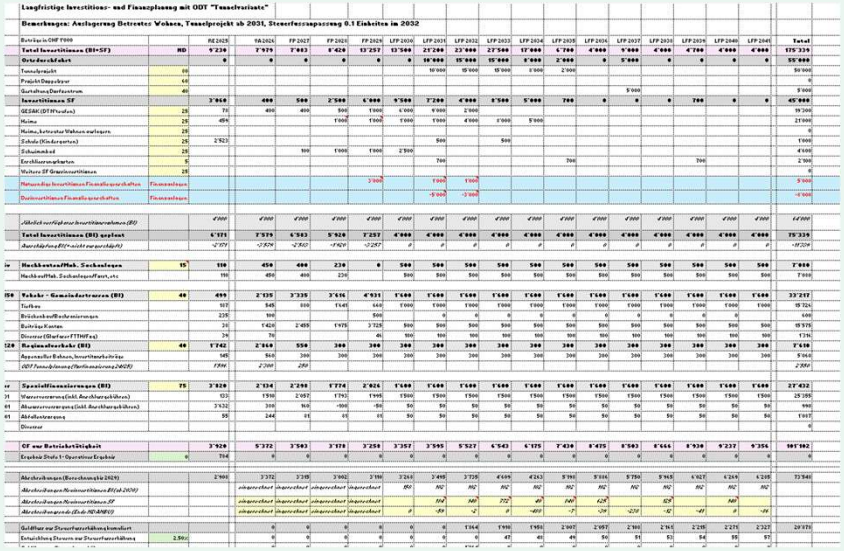
1 Planungsgrundlagen

Annahmen, finanzielle Ausgangslage, Kennzahlen

Planungsgrundlagen - Parameter			
Entwicklung Einwohnerzahlen / Jahr			30
Verzinsung Fremdmittel (Durchschnitt)			2.50%
Amortisation Finanzierungskredit Tunnel ab	Jahr:	2036	2'500
Performance Finanziegenschaften, -grundstücke			2.00%
Entwicklung Steuern Nat.Personen (Eink. St)			2.50%
Anteil Einkommenssteuern (Durchschnitt)			70.6%
Entwicklung Juristische Personen			0.00%
Entwicklung Spezialsteuern			0.00%
Steuerfuss	Jahr:	2026	2.60
Anpassung Steuerfuss	Jahr:	2032	0.20
Entwicklung Personalkosten	ab 2027		1.00%
Entwicklung Betriebskosten	ab 2027		0.50%
Entwicklung Transferkosten	ab 2027		0.80%
Entwicklung Gesundheitskosten	ab 2027		2.50%
Beträge in CHF 1'000		RE 2025	
Total Investitionen (BI+SF)			**9'230**
CF aus Betriebstätigkeit			**3'920**
Selbstfinanzierungsgrad (SF/NI)			**42.5%**
Nettoverschuldung (-=vermögen)			**-7'951**
Nettoverschuldungsquotient			**-22.1%**
Nettoschuld I pro Einwohner			**-1'194**
Bestand Fremdmittel am 31.12.			**24'000**
Ergebnis Stufe 1 - Operatives Ergebnis			**784**
Fiskalertrag			**35'989**
Jährliche Deckung der Zinskosten, Teuerung Personal, Betriebs-, Gesundheits			

2 Investitions- und Finanzplanung

Investitionsvorhaben und finanzielle Auswirkungen

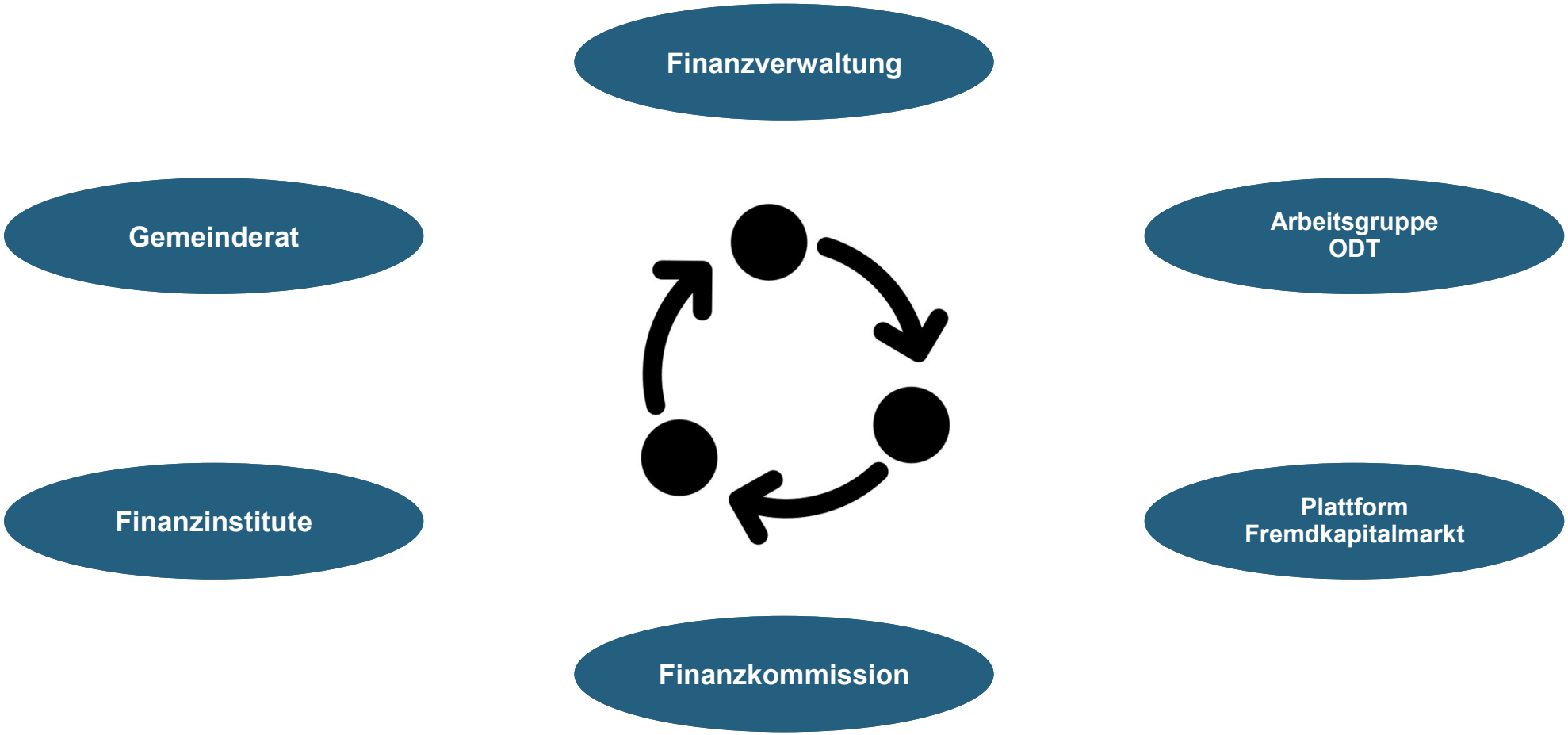


Die Planung verknüpft Annahmen, Investitionsvorhaben und finanzielle Auswirkungen bis ins Jahr 2041

Aufgaben- und Finanzplan «AFP» 2028 – 2030: Steigerung des operativen Ergebnisses

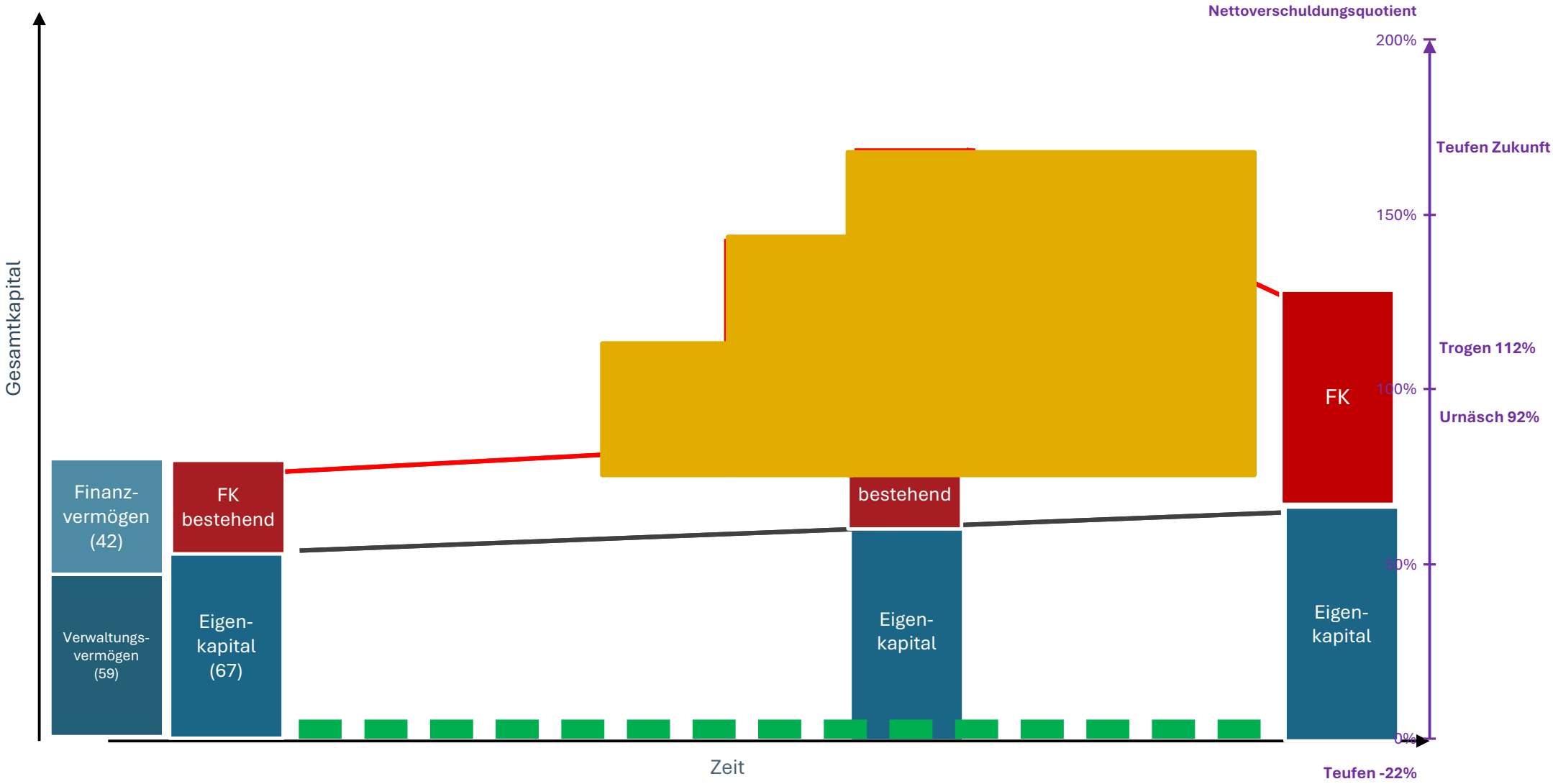
	RE 2025	VA 2026	VA 2027	FP 2028	FP 2029	FP 2030
Betrieblicher Aufwand	**60'020**	**62'444**	**65'401**	**66'141**	**66'724**	**67'634**
30 - Personalaufwand	26'907	27'748	28'728	28'935	29'202	29'510
31 - Sach- und übriger Betriebsaufwand	13'815	14'106	14'492	14'654	14'668	14'869
33 - Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'649	3'064	3'056	3'103	3'153	3'244
36 - Transferaufwand	14'922	15'711	17'300	17'622	17'876	18'185
39 - Interne Verrechnungen	1'728	1'815	1'826	1'826	1'826	1'826
Betrieblicher Ertrag	**59'732**	**59'933**	**63'493**	**64'594**	**65'770**	**67'253**
40 - Fiskalertrag	35'989	38'026	38'864	39'645	40'446	41'800
42 - Entgelte	15'455	15'776	15'881	16'181	16'505	16'848
43 - Verschiedene Erträge	2'017	319	335	338	341	344
45 - Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	25	15	15	15	15	15
46 - Transferertrag	4'519	3'982	6'572	6'589	6'637	6'419
49 - Interne Verrechnungen	1'728	1'815	1'826	1'826	1'826	1'826
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	**-288**	**-2'511**	**-1'908**	**-1'548**	**-955**	**-381**
34 - Finanzaufwand	495	601	544	599	668	747
44 - Finanzertrag	1'567	1'293	1'313	1'312	1'312	1'312
Ergebnis aus Finanzierung	**1'072**	**693**	**769**	**714**	**644**	**565**
Operatives Ergebnis	**784**	**-1'819**	**-1'139**	**-834**	**-310**	**184**
38 - Ausserordentlicher Aufwand	780	--	--	--	--	--
48 - Ausserordentlicher Ertrag	2'582	2'037	2'021	2'021	2'021	2'021
90 - Spezialfinanzierungen, Fonds, Legate und Stiftungen	-292	-121	261	62	86	81
Ausserordentliches Ergebnis	**1'511**	**1'916**	**2'282**	**2'083**	**2'107**	**2'102**
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	**2'294**	**97**	**1'143**	**1'249**	**1'797**	**2'286**

Die Langfristplanung als Folge eines iterativen Prozesses



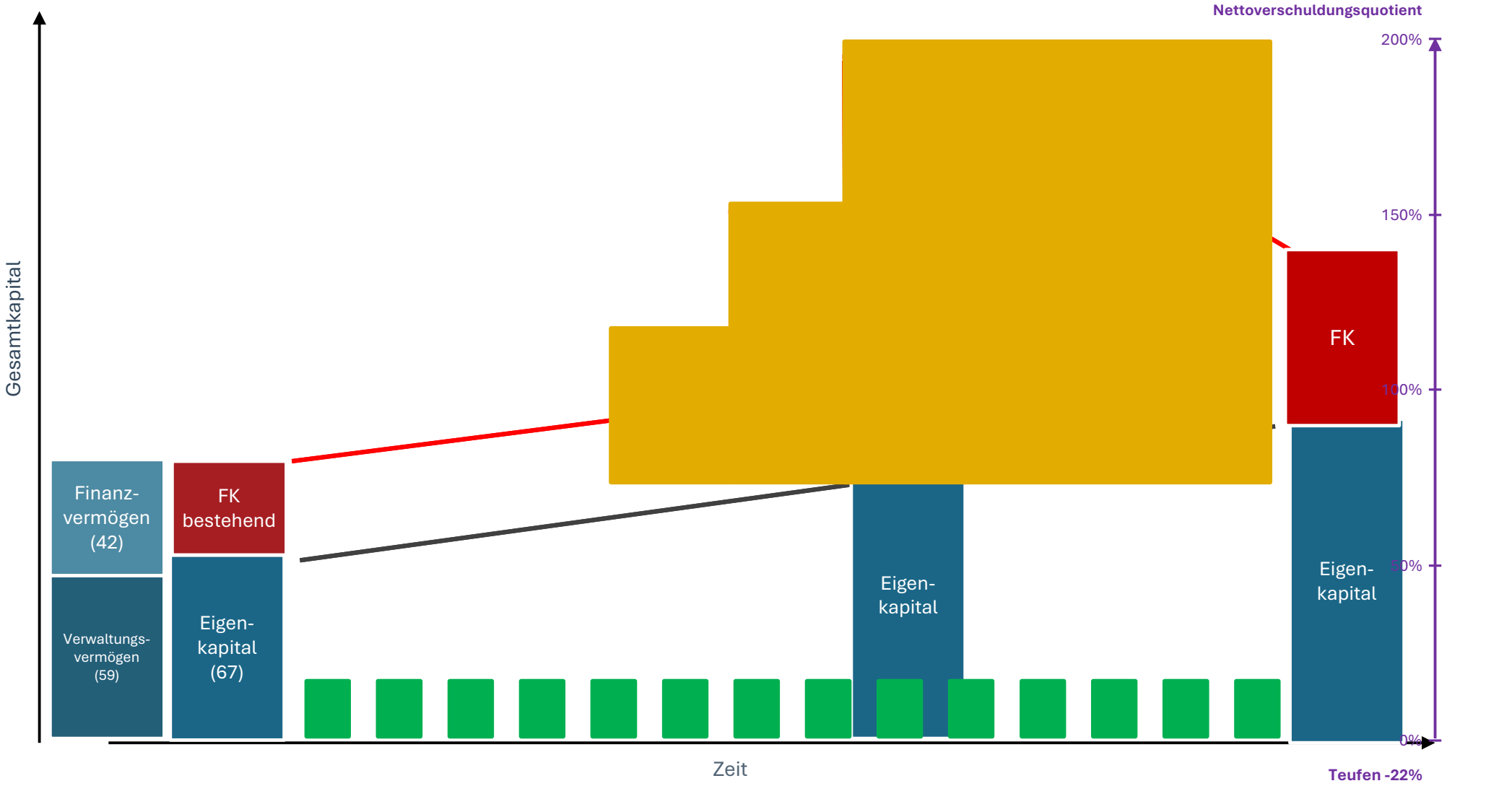
Auswirkungen der Realisierung der Investitionsvorhaben

schematische Darstellung



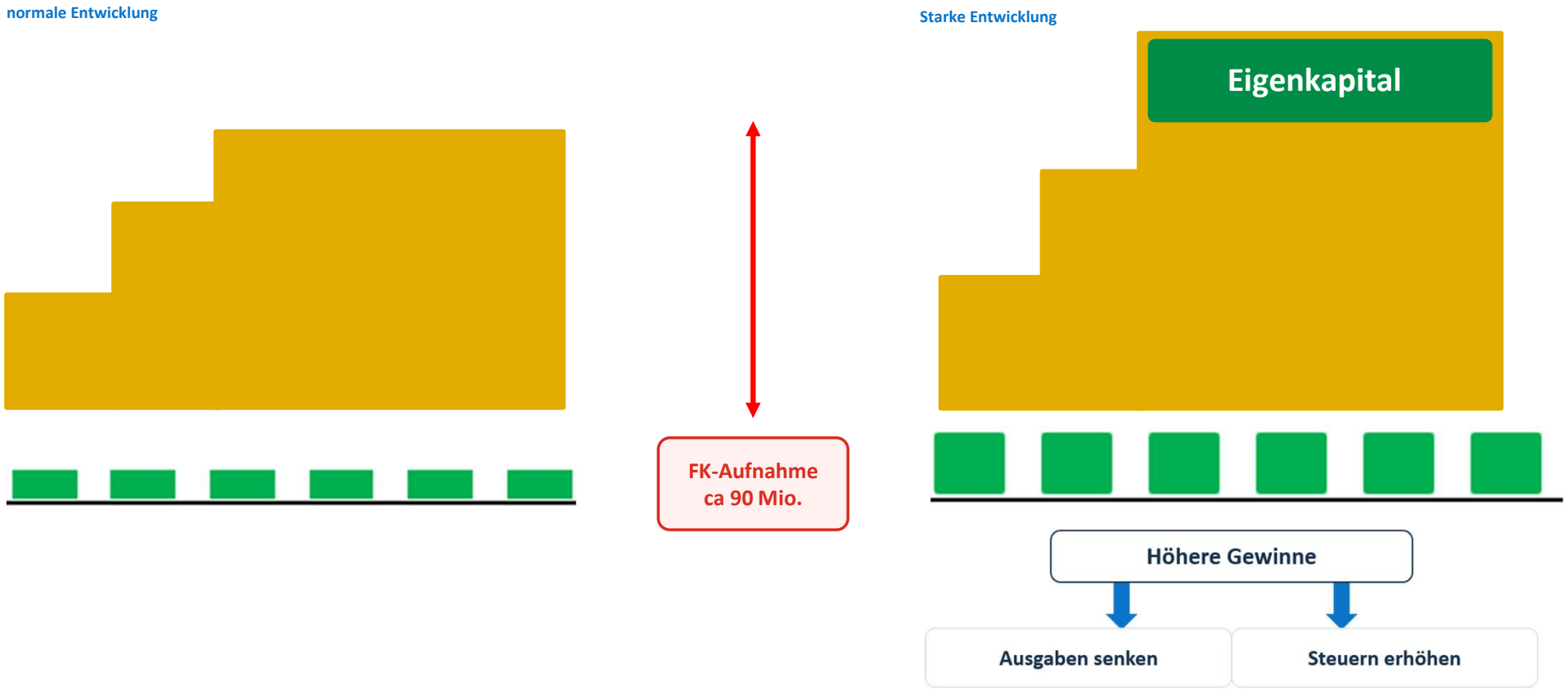
Auswirkungen der Realisierung der Investitionsvorhaben

schematische Darstellung



Einfluss künftiger Ergebnisse auf Investitionsspielraum

schematische Darstellung



Vergleich kommunaler Verschuldungskennzahlen

Rechnung 2025 und Spitze der Langfristplanung Teufen

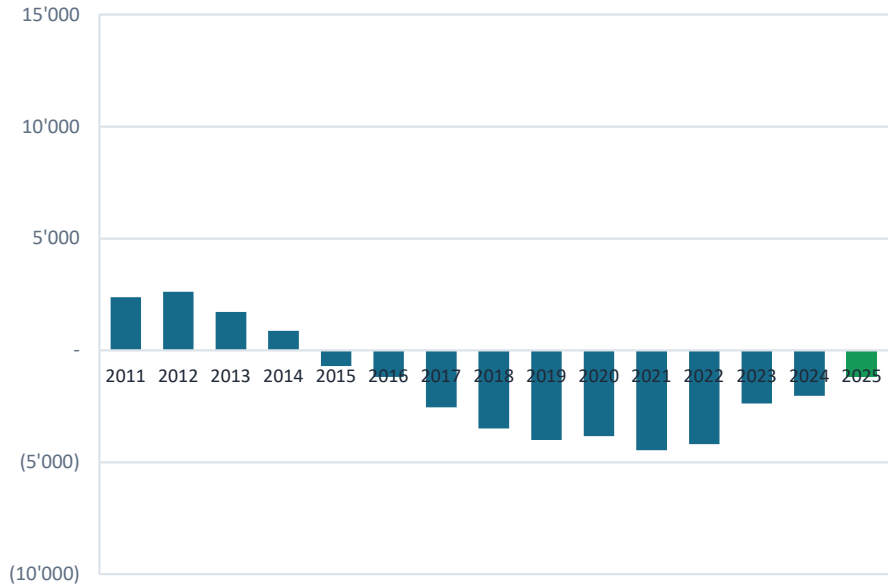
Gemeinde	Grundlage	Nettoschuld je Einwohner/-in (Fremdkapital - Finanzvermögen)/ Ständige Wohnbevölkerung	Nettoverschuldungsquotient (Fremdkapital - Finanzvermögen)/ Fiskalertrag x 100
Verzasca TI	Rechnung 2025	14076	>> 200%
Teufen AR	Spitze Langfristplanung	im Bereich von +/- 12’000	im Bereich von +/- 173.0%
Nyon VD	Rechnung 2025	11991	>> 200%
Eich LU	Rechnung 2025	10613	283.7%
Winterthur	Rechnung 2025	8343	214.0%
Trogen AR	Rechnung 2025	5186	112.0%
Speicher AR	Rechnung 2025	4831	95.0%
Stadt St.Gallen	Rechnung 2025	4168	96.0%
Teufen AR	Rechnung 2025	-1194	-22.09%
Stadt Zürich (Spezialfall)	Rechnung 2025	12333	157.8%

Verschuldung heute und an der Spitze der Langfristplanung (schematisch dargestellt)

Nettoschuld (+) / Nettovermögen (–) pro Kopf in CHF

Verschuldung bis 2025

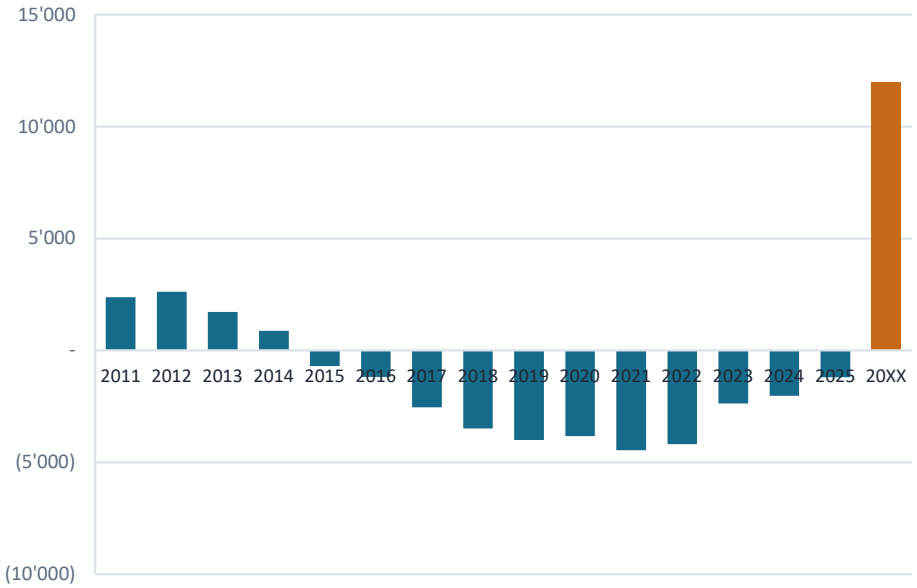
Rechnungswerte 2011–2025



2025: Nettovermögen CHF 1’194 pro Kopf

Verschuldung bis 20XX

Zeitpunkt 20XX: Spitze der Langfristplanung



20XX Spitze der Langfristplanung: Nettoschuld im Bereich CHF 12’000 pro Kopf

Fazit zur Finanzierbarkeit

Erkenntnisse aus der Langfristplanung unter den getroffenen Annahmen und zum heutigen Zeitpunkt

Das Investitionsprogramm ist nach heutigem Stand grundsätzlich finanzierbar.

«Grundsätzlich» bedeutet: Die Finanzierung setzt einschneidende Massnahmen voraus und schränkt den künftigen Handlungsspielraum ein. Eine bessere Entwicklung oder ein tieferes Investitionsvolumen mindern die Konsequenzen. Eine schlechtere Entwicklung oder höhere Ausgaben verschärfen sie.

Finanzkraft und Liquidität sichern

- Ausreichende Selbstfinanzierung aus künftigen Rechnungsergebnissen.
- Konsequente Haushaltsdisziplin: Ausgaben begrenzen und den Steuerfuss nötigenfalls anpassen. Dazu gehört die Kompensation der Mehrbelastung aus dem Finanzausgleich von 0.15 Einheiten.
- Finanzvermögen veräussern: Land unteres Hörli und Land Weirden. Die Sanierung verbleibender Finanzliegenschaften längerfristig mit Erlösen aus Einzelverkäufen finanzieren.
- Jährliche Amortisationszahlungen senken die Verschuldung langfristig auf ein nachhaltiges Niveau.

Investitionsrahmen einhalten

- Ab Beginn des Tunnelbaus Beschränkung auf Investitionen von rund CHF 4 Mio. Keine Erweiterungsinvestitionen, insbesondere in Bildung und Alter.
- Planwerte bei Investitionen einhalten: Bahntunnel (Gemeindeanteil) CHF 60–70 Mio., Schwimmbad einschliesslich gravitativer Naturgefahren CHF 7.25 Mio., Turnhalle Niederteufen und Sanierung der Heime je rund CHF 20 Mio. Für das betreute Wohnen ist eine Drittfinanzierung vorgesehen.

Rahmenbedingungen müssen tragen

- Steueraufkommen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen entwickeln sich nicht über mehrere Jahre erheblich schlechter als angenommen.
- Fremdmittel bleiben innerhalb des Verschuldungspotenzials zu tragbaren Konditionen verfügbar.

Entscheidend bleibt die beschaffbare und erwirtschaftete Liquidität («Cash»).

Das Kernfazit in wesentlichen Zahlen

Langfristplanung zu heutigen Planwerten

CHF 90 Mio.

= Zusätzlich maximal verfügbarer Fremd-finanzierungsrahmen in Ergänzung zum bereits bestehenden Fremdkapital

Zusätzliche finanzielle Mittel durch Jahresergebnisse (höhere Selbstfinanzierung) oder zusätzliche Verkäufe von Finanzvermögen

im Bereich von CHF 12’000

= Maximale Nettoschuld pro Kopf

Gemäss Planung voraussichtlich im Jahr 2035. Entspricht fremden Mitteln in der Grössenordnung von etwas über CHF 120 Mio.

Kantonale Einordnung: Über CHF 5’000 pro Kopf gilt als sehr hoch.

gegen 175 Prozent

= Maximaler Nettoverschuldungsquotient

Gemäss Planung voraussichtlich im Jahr 2035.

Kantonale Einordnung: Über 150 Prozent gilt als schlecht.

PLANUNGSSTAND: 9. NOVEMBER 2026

Fallen die effektiven Werte tiefer aus als die Planwerte oder werden nicht alle Investitionsvorhaben in der geplanten Zeit ausgeführt, verbessern sich die Werte entsprechend

Die Werte beruhen auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Annahmen zu den Projektkosten und zum Gemeindehaushalt.

Finanzieller Handlungsspielraum – die Sicht auf die nächsten 5-10 Jahre

Fragen

Fragen zum zweiten Teil?



GEMEINDE TEUFEN

Nächste öffentliche Orientierungsversammlung

Mittwoch, 10. Februar 2027, 19.00 Uhr, Lindensaal

GEMEINDE TEUFEN

Allgemeine Fragen



GEMEINDE TEUFEN

Danke



GEMEINDE TEUFEN

Wir wünschen Ihnen einen schönen Abend.



Bild: Hans Zürcher