



CH-3003 Bern, PUE, Mea

An den Stadtrat
Stadt Zürich
Stadthausquai 17
8022 Zürich

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: OM – 198/20 332-1
Kontakt: A. Meyer Frund
Bern, 10.08.2020

Empfehlung zu den geplanten Gebühren Abwasser der Stadt Zürich

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Mit Ihrem Schreiben vom 14.05.2020 haben Sie uns über die ERZ die Unterlagen betreffend die Anpassung der Abwassergebühren zur Überprüfung eingereicht.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen vom 21./27.07.2020 und der Stellungnahme der ERZ zu unserem Empfehlungsentwurf vom 10.07.2020 lassen wir Ihnen nachfolgende Empfehlung zukommen.

1. Rechtliches

Das Preisüberwachungsgesetz (PüG; SR 942.20) gilt für Wettbewerbsabreden im Sinne des Kartellgesetzes vom 6. Oktober 1995 und für marktmächtige Unternehmen des privaten und des öffentlichen Rechts (Art. 2 PüG). Die Stadt Zürich verfügt in ihrem Versorgungsgebiet über ein lokales öffentliches Monopol in der Abwasserentsorgung. Damit ist Art. 2 PüG erfüllt und die Unterstellung unter das Preisüberwachungsgesetz gegeben.

Ist die Legislative oder die Exekutive des Bundes, eines Kantons oder einer Gemeinde zuständig für die Festsetzung oder Genehmigung einer Preiserhöhung, die von den Beteiligten an einer Wettbewerbsabrede oder einem marktmächtigen Unternehmen beantragt wird, so hört sie zuvor den Preisüberwacher an. Er kann beantragen, auf die Preiserhöhung ganz oder teilweise zu verzichten oder einen missbräuchlich beibehaltenen Preis zu senken (Art. 14 Abs. 1 PüG). Die Behörde fügt die Stellungnahme in ihrem Entscheid an. Folgt sie ihr nicht, so begründet sie dies (Art. 14 Abs. 2 PüG).



Vorliegend ist der Stadtrat für die Festsetzung oder Genehmigung der Abwassergebühren in der Stadt Zürich zuständig. Damit verfügt der Preisüberwacher im Falle der Abwassergebühren über ein Empfehlungsrecht.

2. Gebührenbeurteilung

2.1 Eingereichte Unterlagen

Mit Ihrem Schreiben vom 14.05.2020, über die Webplattform der ERZ und im anschliessenden Mailverkehr wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- VPA Abwasserbewirtschaftung (2017)
- Kanalisationsverordnung_1998
- Weisung des Stadtrats an Gemeinderat (2017)
- Motion Leiser Kirstein VPA VAZ
- Terminplan Gebühren Abwasser PUE
- Protokollauszug Beschluss _GR
- Protokollauszug Verlängerung Bonusaktion
- Protokollauszug GR Beschluss
- INFRA concept Gebührenmodell Abwasser Zürich
- Gebühren Abwasser ERZ_GL_VTE_PUE
- Planungsmodell PUE
- Weisung VPA Totalrevision Entwurf PUE
- VPA Totalrevision Entwurf PUE
- Vertrag VPA Einleitung Schmutzfracht Betriebe Entwurf PUE
- Rechenbeispiel VSA OKI Fracht 2-Fach 20MA
- Rechenbeispiel SBB Toilettenabwasser
- Rechnung 2019 Auszug Fremdkapital
- Zinssätze 2021 Finanzverwaltung
- Zinssätze 2021 im Kontokorrentverkehr
- Faktenblatt PUE Darlehen Stadt
- Frage PUE Darlehen Stadt
- Faktenblatt PUE Rückerstattungen Mieter
- Frage PUE Rabatte Mieter
- ERZ Gebühren GuV Bilanz PUE PDF
- Zinsberechnung Zürich
- Zinsbuchung 2019
- ERZ GuV 2009 – 2019
- ERZ Bilanzen 2009 – 2019
- ERZ Investitionen 2009 – 2019

2.2 Vorgesehene Anpassung (Tarife ohne MWST)

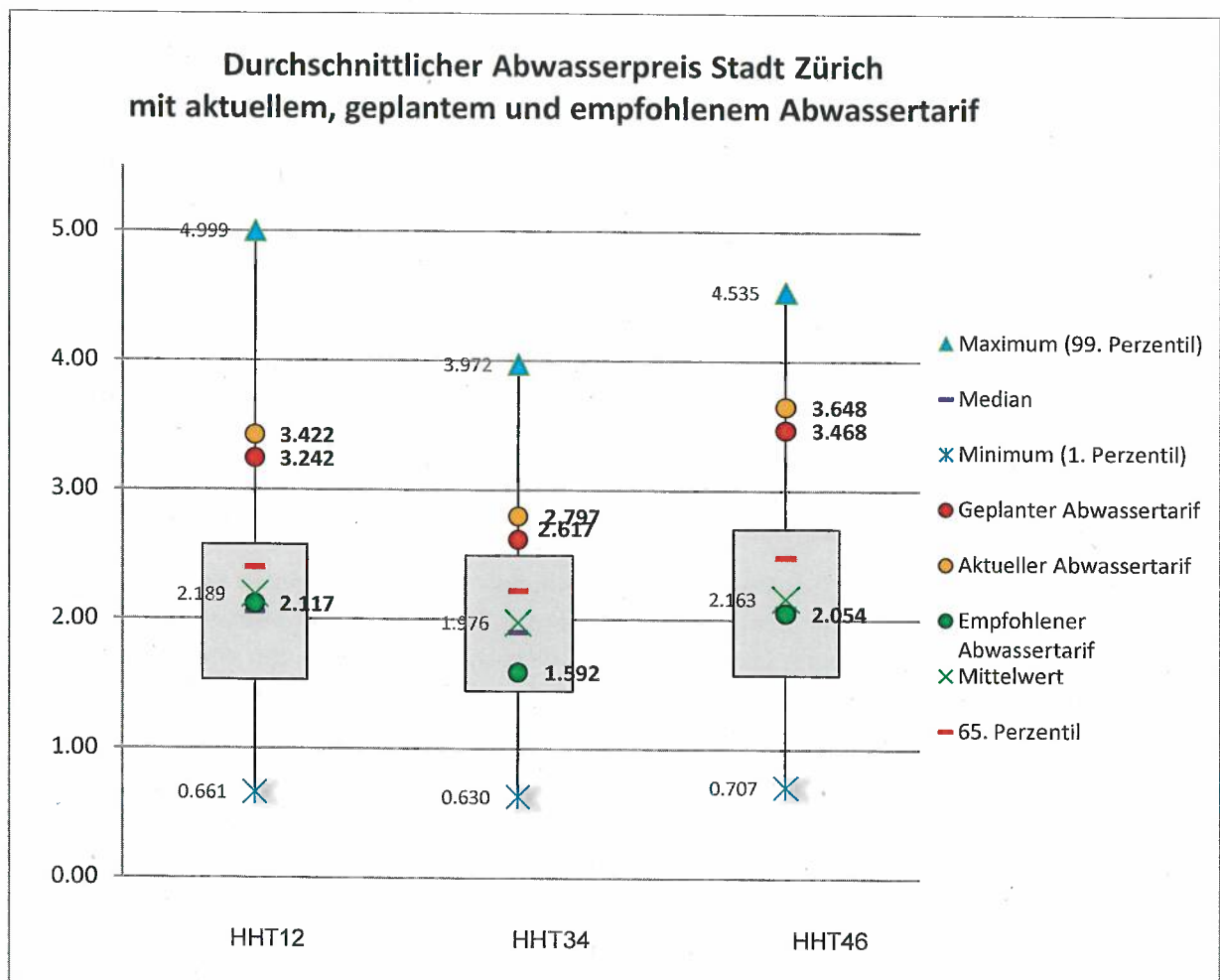
Die Stadt Zürich sieht vor, die Abwassergebühren per 01.01.2022 wie folgt zu senken:

- Senkung des Leistungspreises um 10 % von CHF 1.80 auf CHF 1.62 pro m³ Trinkwasser. Dies entspricht der Praxis seit Einführung der VPA am 01.01.2005.



- Senkung des Infrastrukturpreises für Unternehmen um 50 % von CHF 50.— auf CHF 25.— pro Vollzeitäquivalent. Dies führt zu einer Entlastung der Unternehmen in der Grössenordnung von CHF 7 Mio. pro Jahr.
- Erhebung einer Starkverschmutzerabgabe: Die dabei erwarteten Einnahmen betragen etwa CHF 0.9 Mio. pro Jahr und betreffen 10 – 20 Betriebe.

Nachstehend wird der aktuelle, geplante und empfohlene Abwassertarif der Stadt Zürich im Vergleich mit Schweizer Gemeinden mit über 5000 Einwohnern dargestellt.



HHT12: 1-Personen-Haushalt in 2-Zimmerwohnung in einem 15-Familienhaus¹
HHT34: 3-Personen-Haushalt in 4-Zimmerwohnung in einem 5-Familienhaus
HHT46: 4-Personen-Haushalt in 6-Zimmer-Einfamilienhaus

Zusätzlich beabsichtigt die ERZ über temporäre Rabatte bis zu 80 % das Eigenkapital auf 60 Mio. Franken zu senken. Mit diesem Vorgehen würde den Gebührenzahlern innert weniger Jahre offene und stille Reserven in der Höhe von fast einer halben Milliarde Franken zurückerstattet, welche über Generationen gebildet wurden. Wie die Vergangenheit gezeigt hat, kommen solche Reduktionen den Mietern kaum zugute (vgl. Beilage 1).

¹Vgl. pdf Modellhaushalte auf www.preisvergleiche.preisueberwacher.admin.ch



2.3 Beurteilung der vorgesehenen Gebühreneinnahmen

Die Beurteilung erfolgt gemäss der Anleitung und Checkliste zur Festlegung der Gebühren in den Bereichen Wasser und Abwasser². Für eine allfällige vertiefte Prüfung wird zusätzlich auf die Prüfmethode für Wasser- und Abwassertarife³ abgestellt.

Zur Motion 2017/105

Vor der Einführung von HRM2 spielte das Eigenkapital bei den gebührenfinanzierten Betrieben nur selten eine bedeutende Rolle. Finanziert wurden die Betriebe bis heute vor allem über Gebühren, Subventionen und Fremdkapital. Laut Buchhaltung waren Gemeindebetriebe zu 100 % fremdfinanziert. Dies weil sie nie formell mit Eigenkapital ausgestattet wurden und alle Finanzierungsbeiträge über Direkt-Abschreibungen in stille Reserven verwandelt wurden. Wenn also ein Betrieb vor der Einführung von HRM2 Reserven auswies, verfügte dieser effektiv über zu viel Geld und es war dringend angezeigt, dies den Gebührenzahlern zurückzugeben, denn nebst den offenen Reserven, verfügte die Abwasserentsorgung auch noch über stille Reserven in der Höhe des Restwerts der Anlagen, also etwa 1.5 Mia. Franken. In dem Sinn ist wohl auch die Motion 2017/105 zu verstehen.

Effektiv haben die ERZ in der Vergangenheit ein extrem vorsichtiges Finanzierungsmodell angewandt. Alle Leitungen wurden stets direkt abgeschrieben und es wurde darauf geachtet, dass die Investitionen der nächsten Jahre bereits vorfinanziert wurden. Dieses Vorsichtsprinzip wurde über Jahrzehnte angewandt und führte zu sehr hohen stillen Reserven (ca. 1.5 Mia. Franken) und zudem hohen offenen Reserven. Die überhöhten offenen Reserven wurden auch immer wieder in Rabattaktionen zurückgegeben. **Gerade bei solchen Rabattaktionen ist es allerdings zweifelhaft, inwiefern alle Mieter davon profitieren. Je nach Nebenkostenmodell, gelangen solche temporären Rabatte nur teilweise oder gar nicht an die Mieter.**⁴

Mit der Einführung von HRM2 sollte die Erfolgsrechnung in Zukunft die wahren Kosten ausweisen und die Bilanz ein echtes Bild der Vermögenslage des gebührenfinanzierten Betriebes ermöglichen. Die ERZ sieht lineare Abschreibung über Dauern vor, die genügend nah an den effektiv erwarteten Nutzungsdauern liegen, um ein wahrheitsgetreues Bild der wirtschaftlichen Lage des Betriebes zu geben und die Investitionskosten fair auf die Perioden zu verteilen.

Im Hinblick auf die finanzielle Transparenz bringt HRM2 also deutliche Vorteile. Da allerdings keine Aufwertung aller – nach den neuen Regeln noch nicht vollständig abgeschriebenen Anlagen – erfolgt ist, braucht es einige Zeit, bis die Bilanz ein echtes Bild der Vermögenslage des gebührenfinanzierten Betriebes zeigt.

Mit der Einführung von HRM2 ändert sich das Bild der Bilanz allmählich. Die stillen Reserven werden nach und nach aufgelöst und teilweise offene Reserven gebildet. **Wird die Bildung von offenen Reserven ganz vermieden, geht der Betrieb von über 100 % Eigenmittelfinanzierung innerhalb von 50 Jahren zu 100 % Fremdfinanzierung über. Bei jährlichen Investitionen von 40 Mio. Franken ergibt dies in 50 Jahren eine Verschuldung von 1 Mia. Franken und bei 2 Prozent Zins einen Zinsaufwand von 20 Mio. Franken pro Jahr**⁵. Sollte die Teuerung bei den Investitionen den technischen Fortschritt übertreffen, wäre die Verschuldung noch höher.

² <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/themen/infrastruktur/abwasser.html>

³ <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/themen/infrastruktur/abwasser.html>

⁴ Vgl. Beilage 1

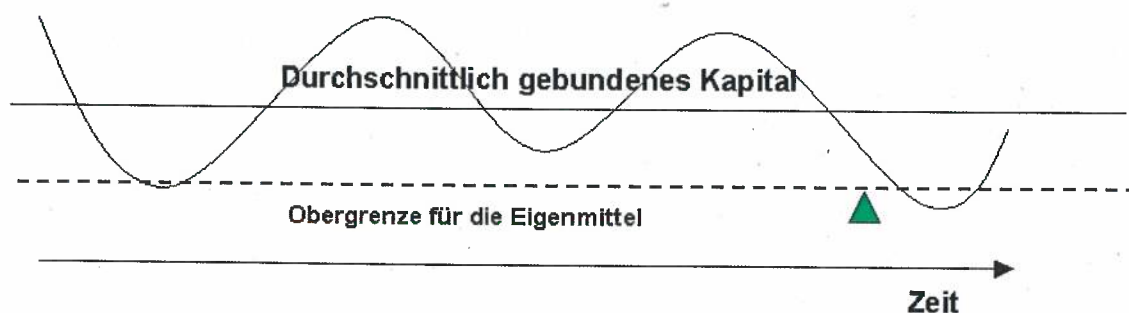
⁵ 50* 40 Mio. Fr. = 2 Mia. Franken. Die Hälfte davon wird in den 50 Jahren abgeschrieben.



Gegen eine solche Umgestaltung der Eigenfinanzierung ist von Seiten des Preisüberwachers nichts einzuwenden. Wenn die städtischen Werke voll über die Stadt mit Fremdkapital versorgt werden, können im Prinzip alle notwendigen Investitionen über verzinsliches Fremdkapital finanziert werden, solange dadurch nicht die Kreditwürdigkeit der Stadt in Frage gestellt wird. Ein Finanzierungsanteil über Gebühren ist also nicht zwingend notwendig. Das Gewässerschutzgesetz sieht allerdings eine gewisse Vorfinanzierung vor, sodass der Preisüberwacher in der Regel empfiehlt, längerfristig nicht ohne Not eine Eigenfinanzierung von unter 20 Prozent anzustreben und im mittelfristigen Durchschnitt stets eine minimale Gebührenfinanzierung (Innenfinanzierungsgrad) der Investitionen von zirka 30 Prozent vorzusehen.

Der Preisüberwacher ist nicht sicher, ob es wirklich der Wille der Motion war, auch die in den Anlagen gebundenen Eigenmittel bis auf 60 Mio. Franken abzubauen und damit auf einen Eigenfinanzierungsgrad von 6 Prozent zu gehen. Immerhin wird von einem gesunden Reserve-Niveau gesprochen. Eindeutig verlangt die Motion hingegen, dass der Rabatt auch den Mieterinnen und Mietern zu Gute kommen soll. Dies war bei den bisherigen Rabattaktionen kaum der Fall (vgl. Beilage 1) und ist generell bei temporären Rabattaktionen kaum der Fall, da alle jene, die einen Mietvertrag inklusive Nebenkosten haben, nicht profitieren. Es ist auch so, dass die hohen Reserven, die jetzt zurückgegeben werden sollen (stille Reserven) sehr langfristig generiert wurden und nicht erst in den letzten Jahren. Die kurzfristig generierten (letzte 10 bis 15 Jahre), wurden bereits über die temporären Rabatte bis Ende 2021 vollständig zurückgegeben.

Die Obergrenze einer angemessenen Eigenkapitalfinanzierung ist nicht eindeutig definiert. Dies hängt auch stark davon ab, wie gross die Gemeinde ist und wie eine hohe Fremdfinanzierung sich die Gemeinde insgesamt leisten kann. Verfügt ein Betrieb über Eigenmittel in der Höhe des durchschnittlichen Kapitalbedarfs, gibt es immer wieder Zeiten, in denen das Kapital im Betrieb nicht benötigt wird. Dies ist finanztechnisch nicht optimal, schon nur, weil oft weniger hohe Aktivzinsen erwirtschaftet werden, als Passivzinsen bezahlt werden müssen. Aus ökonomischer Sicht muss nicht betriebsnotwendiges Kapital dem Kapitalgeber zurückgegeben werden, damit dieser es nach seinen Präferenzen investieren kann. Es ist also effizienter, höchstens den langfristig stets benötigten Kapitalanteil mit Eigenmitteln zu finanzieren und die Schwankungen im Finanzbedarf mit Fremdmitteln abzudecken. So verfügt der Betrieb mittelfristig nie über nicht betriebsnotwendiges Kapital, sofern er sich nur nach Bedarf mit Fremdmitteln eindeckt. Die sinnvolle Obergrenze für den Eigenmittelanteil bildet somit das langfristig stets betriebsnotwendige Kapital.



Gebundenes Kapital im Verlaufe der Zeit

Die aufgezeigte Obergrenze stellt nicht grundsätzlich einen anzustrebenden Wert dar. Liegt der aktuelle Wert darunter, ist es in den meisten Fällen sinnvoll, den heutigen Anteil an Eigenmitteln zu halten. Dies wird nominal erreicht, indem die kalkulatorischen Abschreibungen auf historischen Bruttoanschaffungs-



kosten ermittelt werden, da die so ermittelten Abschreibungen eine gute Schätzung des effektiven Wertverzehr darstellen. ***Eine rasche Änderung des Eigenfinanzierungsgrads empfiehlt der Preisüberwacher in der Regel nicht. Eine rasche Erhöhung führt zu missbräuchlich hohen Gebühren, bei einer raschen Senkung werden den heutigen Gebührenzahlern Eigenmittel zurückerstattet, die vorher oft über Generationen generiert wurden.***

2.4 Kostenabgrenzung und anrechenbare Kosten

Angerechnet werden nur Kosten, die durch verursachergerechte Gebühren zu decken sind. Das Prinzip verursachergerechter Gebühren setzt voraus, dass mit den Gebühren nur Kosten bezahlt werden, die von den Nutzern der Leistung verursacht werden.

Am heikelsten in Bezug auf die periodengerechte Kostenzuteilung sind die Abschreibungen. Werden die aktivierten Leitungen und Anlagen linear über die von der Branche vorgeschlagenen Nutzungsdauern auf den historischen Anschaffungswerten abgeschrieben, ist diese Forderung in der Regel erfüllt.⁶

ERZ schreibt die Kanalisation über 50 Jahre ab. Das ist an der unteren Grenze der zu erwartenden Nutzungsdauer und führt zur Bildung von stillen Reserven⁷. Dies ist bei der Festlegung des angestrebten Zielwerts für den Anteil Eigenkapital zu berücksichtigen.

Wichtig in Bezug auf die Kostenabgrenzung ist auch, dass alle Investitionen, auch Ersatzinvestitionen, aktiviert werden, insbesondere auch der Leitungsersatz und die Projektierungskosten. Mit der Einführung von HRM2 werden zum Teil hohe Aktivierungsgrenzen angewandt. Damit eine hinreichend periodengerechte Abgrenzung der Kosten gewahrt bleibt, sollten die jährlich in die laufende Rechnung verbuchten Investitionen weniger als 10 % des gesamten Aufwands des Betriebs ausmachen. Andernfalls sollte die Aktivierungspraxis geändert werden.

Ohne wesentliche Änderungen im Betrieb geht der Preisüberwacher von den durchschnittlichen (bereinigten) jährlichen Betriebskosten der letzten drei Jahre aus, zu denen maximal die durchschnittliche Teuerung der letzten 5 Jahre (momentan ca. 0.5 %) addiert wird. Erhöhungen der Kosten, die über die Teuerung hinausgehen, müssen sachlich begründet und notwendig sein.

Zürich rechnet mit 0.25 % Teuerung bei den Betriebskosten.

Zu den durch Gebühren zu finanzierenden Kosten gehören die Zinskosten. Die effektiv bezahlten Fremdkapitalkosten werden angerechnet, solange diese marktgerecht sind. Von der Stadt dürfen dem Betrieb nur die Selbstkosten für das zur Verfügung gestellte Fremdkapital weiterverrechnet werden.

ERZ zahlt der Stadt hohe Zinsen. Diese entsprechen aber den durchschnittlichen Kosten. In der Planrechnung geht der Preisüberwacher von sinkenden Zinskosten in den nächsten Jahren aus, da die teuren Anleihen allmählich auslaufen.

Der geplante Abbau des Eigenkapitals und der Aufbau von Fremdkapital wäre in der heutigen Marktsituation für ERZ fast kostenneutral. Da ERZ aber der Stadt Zinsen bezahlt, profitiert die Stadt als Ganzes vom günstigen neuen Fremdkapital und nicht die Abwasserentsorgung.

2.5 Nutzerkreis und andere Finanzierungsquellen

Es ist auch abzuklären, ob alle, die die Infrastruktur nutzen und Leistungen beziehen oder Kosten verursachen, ihren Anteil zahlen. Hier stellt sich zum Beispiel die Frage, ob die Gemeinden und die Kantone

⁶ Bei Abschreibungsdauern unter der Nutzungsdauer entsteht ein Vorfinanzierungseffekt, der bei der Beurteilung vom Preisüberwacher ebenfalls berücksichtigt wird.

⁷ Diese sind allerdings im Fall von Zürich sehr niedrig im Verhältnis zu den aufgelösten stillen Reserven pro Jahr.



ihren Anteil für die Strassenentwässerung bezahlen, oder ob die öffentlichen Brunnen oder der Verbrauch der Gemeinde insgesamt korrekt verrechnet werden. Auch weiterverrechnete Leistungen sind bei der Gebührenkalkulation auf der Ertragsseite zu erfassen.

Andernfalls sind Anpassungen vorzunehmen.

Verfügt das Unternehmen über offene Reserven, die in den nächsten 5 bis 10 Jahren nicht vollständig für die Finanzierung von Investitionen notwendig sind, werden auch diese zur Kostendeckung herangezogen.

Alle Nutzer der Kanalisation bezahlen. Neu zahlen die Starkverschmutzer etwas mehr. Das entspricht dem Verursacherprinzip.

Für den Abbau des Spezialfinanzierungskontos gemäss Vorgabe der Motion GR Nr. 2017/263 wird eine temporäre Rabattierung vorgesehen. Für einen raschen Abbau ist in den Jahren 2022 – 2025 ein Rabatt von 80 % auf allen Gebühren vorgesehen. Die Festlegung des Rabatts soll alle vier Jahre erfolgen.

Die nicht betriebsnotwendigen Reserven sind Ende 2021 aufgebraucht. Ein vollständiger Abbau des Eigenkapitals in so kurzer Zeit erachtet der Preisüberwacher als wenig sinnvoll und besonders problematisch ist, dass von solchen Rabattaktionen ein grosser Teil der Mieter nur teilweise oder gar nicht profitieren. Zudem widersprechen solche Gebühren vermutlich dem im eidgenössischen Gewässerschutzgesetz vorgesehenen Verursacherprinzip. Der Preisüberwacher empfiehlt generell EK-Anteile zwischen 30 % und 80 %. Wenn Leitungen über 50 Jahre abgeschrieben werden und somit zusätzliche stille Reserven gebildet werden, ist langfristig eher ein Wert in der unteren Hälfte dieser Spanne anzustreben. Dem kann Rechnung getragen werden, indem in den nächsten 10 Jahren keine neuen offenen Reserven gebildet und 200 Mio. Franken stille Reserven abgebaut werden. Der Eigenfinanzierungsgrad sinkt gemäss der angepassten Planrechnung auf 45 % (vgl. Beilage 3).

2.6 Geplante Gebührenstruktur

Die Senkung der Grundgebühren für Unternehmen ist überfällig. Der Preisüberwacher hat schon bei deren Einführung empfohlen, diese deutlich tiefer anzusetzen. Der damaligen Empfehlung, welche auch eine Senkung der Gebühren um 20 % beinhaltete, ist die Stadt damals nicht gefolgt. Dafür gab es in den letzten Jahren immer wieder Rabattaktionen, um die zu hohen Reserven abzubauen. Wie schon erwähnt, profitieren viele Mieter jedoch von solchen Aktionen nur zum Teil oder gar nicht.

Das neu vorgeschlagene Gebührenmodell ist als solches im Prinzip nicht zu beanstanden. Einzig die Regenwassergebühr ist im Verhältnis zu anderen Städten sehr teuer.

2.7 Gebührenhöhe und Kostendeckung

Die geplanten Gebühren decken nur die anrechenbaren jährlichen Kosten, zuzüglich der allenfalls zulässigen Vorfinanzierung. Die Beiträge aller Nutzer müssen zur Deckung der Kosten herangezogen werden.

Alle Finanzierungsquellen sind zu berücksichtigen. Hier geht es darum, abzuklären, ob geäußnete Vorfinanzierungen und Reserven aller Art (Bestand Konto Spezialfinanzierung, Rückstellungen, Aufwertungsreserven etc.) für die Finanzierung der laufenden Kosten im Allgemeinen oder der Abschreibungen im Speziellen herangezogen werden können. Dies ist insbesondere der Fall, wenn diese Mittel in den nächsten 5 Jahren nicht für die Finanzierung von Investitionen benötigt werden. Wichtig ist auch, dass alle regelmässigen Einnahmen berücksichtigt werden, wie etwa verrechnete Leistungen.



Als Planungsperiode wird normalerweise von zirka fünf Jahren ausgegangen. In dem Fall sind die durchschnittlichen Kosten der nächsten 5 Jahre für die Bemessung der Gebühreneinnahmen relevant. Im Fall von Gebührensenkungen betrachtet der Preisüberwacher wenn möglich 10 Jahre, so dass bei Bedarf nach 5 Jahren bei geänderten Verhältnissen eine Korrektur angebracht werden kann.

1. Vorschlag

In einem ersten Vorschlag hat der Preisüberwacher der Stadt empfohlen, die Gebühren so anzupassen, dass die Abwasserentsorgung in 10 Jahren noch 60 % EK aufweist. Damit auch möglichst viele Mieter davon profitieren, soll in erster Linie die Verbrauchsgebühr und die damit gekoppelte Starkverschmutzgebühr gesenkt werden. Auch bei der Regenwassergebühr schlug der Preisüberwacher eine Senkung um 20 % vor, sonst ist die Gebühr für Regenwasser teurer als die für das Schmutzwasser, was wohl kaum verständlich wäre.

In seiner Stellungnahme beanstandet der Direktor der ERZ, dass mit diesem Vorschlag die Reserven weiter ansteigen und dies der Motion 2017/105 widerspricht. Es trifft zu, dass die offenen Reserven (ausgewiesenes Eigenkapital) bei diesem Vorschlag in den nächsten 10 Jahren um 175 Mio. Franken ansteigen. Zu beachten ist allerdings, dass in den nächsten 10 Jahren gleichzeitig ca. 200 Mio. Franken stille Reserven aufgelöst werden und der Eigenfinanzierungsgrad von über 100 % auf 60 % sinkt. Wie oben erwähnt, empfiehlt der Preisüberwacher in der Regel keine rasche Änderung des Eigenfinanzierungsgrads. Mit diesem Vorschlag wurde der Motion 2017/105 und dem ausdrücklich politischen Willen das Eigenkapital abzubauen bereits Rechnung getragen, zumal das nicht betriebsnotwendige Eigenkapital bereits 2021 abgebaut sein wird.

Definitive Empfehlung

Um dem ausdrücklichen Wunsch der Leitung der ERZ und deren Interpretation der Motion 2017/105 Rechnung zu tragen, passt der Preisüberwacher seine Empfehlung an und empfiehlt Gebühren, die dazu führen, dass in den nächsten 10 Jahren keine neuen offenen Reserven gebildet werden. Zusammen mit den 200 Mio. Franken stillen Reserven, die in den nächsten Jahren abgebaut werden, werden also netto 200 Mio. Reserven abgebaut und der Eigenfinanzierungsgrad sinkt auf 45 %. Diese Gebührensenkung ist mit geeigneten Massnahmen zur Effizienzsteigerung und der optimalen Nutzung des technischen Fortschritts beim Kanalbau und der Kanalsanierung langfristig haltbar und noch gerade mit dem Verursacherprinzip vereinbar.

Der Preisüberwacher rät ausdrücklich von temporären Rabatten ab, da diese nur sehr partiell bei den Mietern ankommen (vgl. Beilage 1) und den effektiven Senkungsbedarf bei den Gebühren verschleiern. Zudem widersprechen solche hohen temporären Rabatte dem Verursacherprinzip.



3. Empfehlung

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen und in Anwendung der Artikel 2, 13 und 14 PüG empfiehlt der Preisüberwacher der Stadt Zürich:

- **Auf temporäre Rabatte zugunsten einer dauerhaften Preissenkung zu verzichten.**
- **Die Grundgebühren auf 20 Franken pro Arbeitsplatz und 40 Franken pro Wohnung zu senken.**
- **Die Mengengebühr stärker zu senken als vorgesehen und neu auf CHF 0.93/m³ festzulegen. Die Starkverschmutzergebühr ist im gleichen Verhältnis zu reduzieren.**
- **Die Regenwassergebühr auf CHF 0.80/m² zu senken, so dass das Regenwasser günstiger bleibt als das Schmutzwasser.**

Wir weisen Sie darauf hin, dass die zuständige Behörde die Stellungnahme des Preisüberwachers in ihrem Entscheid aufzuführen und, falls sie der Empfehlung nicht folgt, in der Veröffentlichung ihren abweichenden Entscheid zu begründen hat (Art. 14 Abs. 2 PüG). Wir bitten Sie, uns Ihren veröffentlichten Entscheid zukommen zu lassen. Sobald die zuständige Behörde bei der Stadt den Entscheid gefällt hat, werden wir diese Empfehlung auf unserer Webseite veröffentlichen.

Freundliche Grüsse


Stefan Meierhans
Preisüberwacher

Beilagen

Beilage 1: (Nicht-) Weitergabe der Rabatte an Mieter

Beilage 2: Berechnungen Modell Preisüberwacher Variante 1

Beilage 3: Berechnungen Modell Preisüberwacher zu den empfohlenen Gebühren

Mehr Informationen finden Sie auch auf unserer Webseite:

<https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/de/home/themen/infrastruktur/abwasser.html>



Faktenblatt

Betrifft: **Gebühren Abwasser: Frage Preisüberwacher (PUE)**

Erstellt von: Wiederkehr Peter

am: 02.06.2020

aktualisiert am:

Frage PUE vom 26.05.2020 (E-Mail): Rückerstattung Mieter

Inwiefern können die gewährten Rabatte den Mietern weitergegeben werden?

Feedback

Hauseigentümerverband Zürich (HEV)

Die Abklärungen bei HEV haben folgendes Ergebnis ergeben:

Grundgebühr Schmutzabwasser für Wohneinheiten (ISP)

- die Fr. 45.- pro Wohnung und Jahr sind ein kleiner Betrag und werden bei einer Rabattierung, welche sich alle vier Jahre verändern kann/wird, nicht angepasst (Aufwand)

Gebühr Regenwasser (Meteorabwasser)

- Die Gebühr ist im Mietzins enthalten. Eine allfällige Anpassung alle 4 Jahre wird nicht gemacht.

Verbrauchskosten:

In der Stadt Zürich hat es ca. 220 000 Mietwohnungen

- bei ca. 70% werden die Verbrauchskosten in den Nebenkosten ausgewiesen
- Eigenheime
 - o ca. 50% ist selbstgenutztes Privateigentum (Abrechnung Stockwerkeigentum)
- vermietete Eigenheime:
 - o bei ca. 60% wird eine Nettomiete erhoben
 - o bei ca. 40% werden die Verbrauchskosten in den Nebenkosten ausgewiesen

Es ist anzunehmen, dass viele Mieter/innen Gebührensenkungen vor allem beim Vergleich ihrer Wasserbezüge 1:1 bemerken werden. Die entsprechenden Rabatte bei den Grund- und Regenwassergebühren, die in der Nettomiete eingerechnet worden sind, werden die Mieterinnen und Mieter wenig spüren. Grundsätzlich ist eine Mietzinsreduktion aufgrund einer Gebührensenkung zwischen den Mietern und Mieterinnen im Einvernehmen mit den Vermietenden privatrechtlich zu regeln.



Feedback

Mieterverband, Sektion Zürich (MV)

Der MV hat ein Merkblatt für Mieterinnen und Mieter über «Zulässige und unzulässige Nebenkosten» erstellt - siehe Beilage, Seite 2.

Die Abklärungen beim MV haben entsprechend folgendes Ergebnisse ergeben:

Der MV ist der Meinung, dass die Verrechnung gemäss den Vorgaben MV umgesetzt werden sollten. Dies ist sicher noch nicht bei allen Liegenschaften in der Stadt Zürich der Fall. Eine Anpassung der Mieten mit Nebenkostenabrechnung gemäss den Vorgaben MV werden jedoch immer häufiger angewendet.

Eine Mietzinsanpassung, welche alle 4 Jahre, infolge von Preisreduktion bei den Grundgebühren erfolgen sollte, würde wegen der kleinen Beträgen und dem grossen Aufwand sicher nicht gemacht. Bei der Einführung der «neuen» Gebühren ab dem 01.01.2022 würde der MV die Information im Internet aufschalten und auch die Beratung dementsprechend informieren.

Feedback

Casafair, Sektion Zürich

Die Abklärungen bei Casafair haben folgendes Ergebnis ergeben:

Bei einer korrekten Verrechnung gemäss der Vorgaben MV besteht für die Mieter und Mieterinnen bei dem kleinen Betrag der Gebühr Infrastruktur (Fr. 45.- pro Wohnung/Jahr) wenig Spielraum.

Die Stadt Zürich sollte dies bei der Einführung gut kommunizieren, damit die Mieter und Mieterinnen auf die Eigentümer oder Verwaltungen zugehen könnten. Casafair würde auch eine entsprechende Mitteilung im Internet aufschalten. Der Aufwand für Mietzinsanpassungen wird als viel zu hoch eingestuft. Eventuell würden die Vermieter bei den Nebenkosten eine entsprechende Aufwandkorrektur durchführen.

Massnahmen Stadt Zürich/ERZ

Das Thema der Weitergabe der Rabatte ist auch in der Politik und bei ERZ ein Thema.

Es ist geplant, bereits bei der Einführung der Gebühren-Revision im Abwasserbereich diesbezügliche Empfehlungen an die Vermieter und Mieter abzugeben. Die entsprechenden Verbände HEV, MV und Casafair werden in die Kommunikation einbezogen.

Auszug

Zulässige und unzulässige Nebenkosten

Mieterinnen und Mieter müssen nur Nebenkosten bezahlen, die rechtlich zulässig sind. Das sind Betriebskosten, die in Zusammenhang mit dem Gebrauch der Mietsache stehen. Dieses Merkblatt schafft einen Überblick der zulässigen und unzulässigen Nebenkosten.

Wichtig

Reparaturen und Unterhaltskosten gehören nicht in die Nebenkosten.

Die Unterhalts-, Reparatur- und Verwaltungskosten sind von den Nebenkosten zu unterscheiden. Unterhalts-, Reparatur- und Verwaltungskosten müssen VermieterInnen zwingend übernehmen als Gegenleistung zum Mietzins. Solche Kosten können MieterInnen zurückweisen und eine entsprechende Korrektur der Abrechnung verlangen. Das gilt selbst wenn diese Kosten im Mietvertrag aufgeführt sind. Bei einigen Nebenkosten ist die Abgrenzung schwierig und die Zulässigkeit umstritten. Nachfolgend eine Zusammenstellung der häufigsten Nebenkosten, die zulässig, bzw. unzulässig sind.

Auf der Nebenkostenabrechnung, die die MieterInnen erhalten, steht leider meist nicht genau, was z.B. unter der Position «Heizkosten» oder «Hauswart» alles verrechnet wird. MieterInnen dürfen Auskunft über Details zu den einzelnen Positionen vom der Vermieterin oder dem Vermieter verlangen.

Mehr zum Vorgehen für die Kontrolle der Nebenkostenabrechnung, siehe das Merkblatt «Checkliste Nebenkostenabrechnung kontrollieren».

Heizkosten

Zulässige Heizkosten:

- ▶ Kosten für Brennstoff (Öl, Gas oder andere Energie)
- ▶ Strom für Pumpen und Brenner (pauschale Berechnung ist zulässig)
- ▶ Periodischer Brennerservice, Tankrevision, Kaminfehlern
- ▶ Abfall- und Schlackenbeseitigung, Bedienung der Heizanlage, Ablesung von Wärmezählern

- ▶ Verwaltungsaufwand für Beheizung, Versicherung für Heizungsanlage
- ▶ Nur bei Fernwärme: Anschaffungskosten und Amortisation der Anlage durch das Fernwärmewerk (Contracting)
- ▶ Bei Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV): Kosten für Strombezug aus dem Verteilnetz sowie Kosten des selbstproduzierten Stroms, Amortisation, Kosten für Messung, Datenbereitstellung, Verwaltung und Abrechnung

Unzulässige Heizkosten:

- ▶ Reparaturen, Ersatzanschaffungen, Amortisation der Heizungsanlage (Ausnahme: Contracting und ZEV, siehe oben)
- ▶ Kosten für Mieterwechsel

Warmwasser

Wichtig

Gilt für Heiz- und Warmwasserkosten: Sind die Heizkosten und die Kosten für das Warmwasser nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt, sind diese Kosten im Nettomietzins inbegriffen. Die Verteilung der Kosten nach Fläche oder Kubikmeter ist weit verbreitet. MieterInnen haben kein generelles Recht auf individuelle Zähler. Periodische, d.h. alle paar Jahre anfallende Kosten (Boilerservice), sind jedes Jahr anteilmässig in Rechnung zu stellen.

Zulässige Warmwasserkosten

- ▶ Energiekosten für Aufwärmung des Warmwassers
- ▶ Entkalkung von Boiler und Leitungen
- ▶ periodischer Boilerservice alle 3 bis 5 Jahre

Wasser

Zulässige Wasserkosten:

- ▶ Kosten für Wasser zum Duschen, Kochen, etc.
- ▶ Chemikalien für Wasseraufbereitung und Entkalkung

Unzulässige Wasserkosten:

- ▶ Grundgebühren, die unabhängig vom Verbrauch anfallen und an den Wert der Liegenschaft gekoppelt sind

Besonderes: Die Wassergebühren werden in der Regel von den Gemeindewerken festgelegt. Die Verteilung nach Fläche oder Kubikmeter ist weit verbreitet. Mieter haben keinen Anspruch auf individuelle Berechnung.

Abwasser

Zulässige Abwasserkosten:

- ▶ Verbrauchsgebühr für Abwasser

Umstritten:

- ▶ Kanalreinigungen, periodische Reinigung der Fallstränge, Grundgebühren

Unzulässige Abwasserkosten:

- ▶ Gebühr für Regenwasser (= Meteorabwasser)
- ▶ Grundgebühren, die unabhängig vom Verbrauch anfallen und an den Wert der Liegenschaft gekoppelt sind
- ▶ **Besonderes:** Verteilung nach Fläche oder Kubikmeter ist weit verbreitet. Mieter haben keinen Anspruch auf individuelle Berechnung.

Kehricht

Zulässige Kehrichtkosten:

- ▶ Jährliche Gebühr für Kehricht, die der Eigentümer bezahlt. Diese Grundgebühr ist nicht zu verwechseln mit der Sackgebühr bei Gemeinden mit gebührenpflichtigen Kehrichtsäcken
- ▶ Grünabfuhr (teils umstritten)

Unzulässige Kehrichtkosten:

- ▶ Kosten für vom Vermieter organisierte Entsorgungen von Grümpel, etc.

Besonderes: Kostenverteilung pro Wohnung nach örtlicher Gebührenordnung ist am plausibelsten.

Hauswartkosten

Zulässige Hauswartkosten:

- ▶ Bruttolohn (inklusive Sozialabgaben) der Hauswartin / des Hauswarts für folgende Tätigkeiten:
 - Reinigungsarbeiten in und ums Haus
 - Bedienung der Heizung

- Kleinere Instandhaltungen wie Ersatz von Glühlampen, Ölen von Schlössern (solange keine Spezialkenntnisse nötig)

- ▶ Benzin für Rasenmäher
- ▶ Ferienaushilfe
- ▶ Lohn bei Krankheitsausfall/Unfall
- ▶ Kosten für Krankentaggeldversicherung

Unzulässige Hauswartkosten:

- ▶ Bruttolohn für Verwaltungstätigkeiten und Reparaturen wie:
 - Wohnungsabgaben und -übergaben
 - Wohnungsbesichtigungen
 - Reparaturen in einzelnen Wohnungen
 - Reparaturen und Erneuerungen in Haus und Umgebung
 - Koordination und Beaufsichtigung von HandwerkerInnen und anderen Drittfirmen
- ▶ Aufwand für Kommunikation und Sitzungen mit Verwaltung
- ▶ Leerstandsbewirtschaftung
- ▶ Telefondienst für Reparaturmeldungen
- ▶ Pikettdienst (24 Stundenservice) für Reparaturmeldungen.
- ▶ Kontrollgänge für Reparaturen
- ▶ Bereitstellung und Betrieb der technischen Anlagen (ausser Heizungbedienung)
- ▶ Gratifikationen, 13. Monatslohn (umstritten)

Besonderes: In der Abrechnung ist oft nur der Gesamtbeitrag der Hauswartkosten ohne Details aufgeführt. Verlangen Sie ungeniert Auskunft über die einzelnen Tätigkeiten der Hauswartin bzw. des Hauswarts mit dem genauen Aufwand für Ihre Liegenschaft in Stunden pro Tag/Woche/Monat/ Jahr. Hauswarttätigkeiten werden im Pflichtenheft geregelt, das Ihnen offengelegt werden muss. Bei unzulässigen Kosten, selbst wenn der Aufwand an sich unbestritten ist, gilt: Die Kosten dafür haben die VermieterInnen zu bezahlen, da sie bereits mit der Nettomiete abgedeckt sind. Bei Hauswarttätigkeiten, insbesondere wenn an externe Firmen ausgelagert, muss das Wirtschaftlichkeitsgebot berücksichtigt werden. Wir meinen, ohne Mitteilung auf dem amtlichen Formular sind Erweiterungen der Hauswartleistung nicht zulässig, wenn das zu Mehrkosten führt. Die Verteilung pro Wohneinheit ist am plausibelsten.

Treppenhausreinigung

- ▶ Als Treppenhausreinigungskosten zulässig sind:
 - ▶ Reinigung des Treppenhauses
- ▶ Unzulässige Kosten sind:
 - ▶ Weitere Tätigkeiten von Hauswartin oder Reinigungsfirma

Infrastrukturpreis Private	CHF	-	CHF	-	CHF	-	CHF	45.00	CHF	45.00	CHF	45.00	CHF	45.00	CHF	45.00	CHF	45.00	CHF	45.00	CHF	45.00
Infrastrukturpreis Unternehmen	CHF	-	CHF	-	CHF	-	CHF	25.00	CHF	25.00	CHF	25.00	CHF	25.00	CHF	25.00	CHF	25.00	CHF	25.00	CHF	25.00
Regenwassergebühr	CHF	1.40	CHF	1.40	CHF	1.40	CHF	1.12	CHF	1.12	CHF	1.12	CHF	1.12	CHF	1.12	CHF	1.12	CHF	1.12	CHF	1.12
Regenabwassergebühr öfftl. Grund	CHF	1.40	CHF	1.40	CHF	1.40	CHF	1.12	CHF	1.12	CHF	1.12	CHF	1.12	CHF	1.12	CHF	1.12	CHF	1.12	CHF	1.12

Laufende Rechnung

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Ertrag										
42 Leistungspreis Abwasser	62'796'667	62'852'556	62'908'494	39'667'624	39'702'929	39'738'264	39'773'631	39'809'030	39'844'460	39'879'921
42 Leistungspreis Starkverschmutzer	0	0	0	630'000	630'000	630'000	630'000	630'000	630'000	630'000
42 Infrastrukturpreis Private	0	0	0	10'622'093	10'738'936	10'857'065	10'976'492	11'097'234	11'219'303	11'342'716
42 Infrastrukturpreis Unternehmen	0	0	0	7'686'190	7'770'738	7'856'217	7'942'635	8'030'004	8'118'334	8'207'636
42 Regenwassergebühr	20'300'000	20'300'000	20'300'000	16'240'000	16'240'000	16'240'000	16'240'000	16'240'000	16'240'000	16'240'000
42 Regenwassergebühr öffentlicher Grund	9'787'000	9'787'000	9'787'000	9'787'000	9'787'000	9'787'000	9'787'000	9'787'000	9'787'000	9'787'000
42 Kernerlös	21'501'000	12'800'000	12'800'000	12'800'000	12'800'000	12'800'000	12'800'000	12'800'000	12'800'000	12'800'000
43 Verschiede Erlöse	19'889'000	8'200'000	8'200'000	8'200'000	8'200'000	8'200'000	8'200'000	8'200'000	8'200'000	8'200'000
44 Zinsertrag Finanzvermögen	0	0	0	86'400	86'400	86'400	86'400	86'400	86'400	86'400
Total Ertrag	134'273'667	113'939'556	113'995'494	104'164'317	104'401'013	104'639'955	104'881'168	105'124'677	105'370'506	105'618'682
Aufwand										
Personalaufwand	33'157'000	27'100'000	27'167'750	27'235'669	27'303'759	27'372'018	27'440'448	27'509'049	27'577'822	27'646'766
Sach und übriger Betriebsaufwand	30'762'000	34'600'000	34'686'500	34'773'216	34'860'149	34'947'300	35'034'668	35'122'255	35'210'060	35'298'085
interner Zinsaufwand	145'968	0	-99'118	149'436	518'787	893'193	1'175'416	1'384'174	1'735'678	2'051'984
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	70'208'699	52'239'556	52'240'362	42'005'996	41'718'318	41'427'444	41'230'636	41'109'199	40'846'946	40'621'847
Ordentliche Abschreibungen (linear)	10'611'945	12'413'384	13'995'719	15'822'309	17'788'474	19'618'974	21'375'934	23'227'903	24'935'161	26'619'874
Total Aufwand (inkl. Zinsen und ordentliche Abschreibungen)	74'676'913	74'113'384	75'750'851	77'980'630	80'471'169	82'831'484	85'026'466	87'243'381	89'458'721	91'616'709
Einlage (+) / Bezug (-) Fonds Spezialfinanzierung	58'596'754	39'826'172	38'244'643	26'183'687	23'929'844	21'808'470	19'854'702	17'881'296	15'911'786	14'001'973

Bestandesrechnung (Bilanz - Funktionen 710 / 711)

Aktiven	Ist (Fibu)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Umlaufvermögen	18'792'000	18'367'000	18'367'000	18'367'000	18'367'000	18'367'000	18'367'000	18'367'000	18'367'000	18'367'000	18'367'000
Guthaben gegenüber Stadtrechnung		21'330'000	21'330'000	21'330'000	21'330'000	21'330'000	21'330'000	21'330'000	21'330'000	21'330'000	21'330'000
Finanzanlagen (AV)	4'320'000	5'286'000	5'286'000	5'286'000	5'286'000	5'286'000	5'286'000	5'286'000	5'286'000	5'286'000	5'286'000
Verwaltungsvermögen (Anlagevermögen)	211'842'000	237'780'000	292'836'616	346'979'897	399'770'588	454'705'114	505'055'140	551'995'206	601'121'303	645'149'142	684'291'268
Total Aktiven	234'954'000	282'763'000	316'489'616	370'632'897	423'423'588	478'358'114	528'708'140	575'648'206	624'774'303	668'802'142	707'944'268
Passiven											
kurzfristige Verbindlichkeiten	13'647'000	14'956'000	14'956'000	14'956'000	14'956'000	14'956'000	14'956'000	14'956'000	14'956'000	14'956'000	14'956'000
Rückstellungen	8'500'000	9'899'000	9'899'000	9'899'000	9'899'000	9'899'000	9'899'000	9'899'000	9'899'000	9'899'000	9'899'000
Schuld gegenüber Finanzverwaltung	8'341'000	-6'099'556	9'799'082	36'406'086	67'410'768	95'952'324	123'037'688	154'282'489	182'398'542	207'538'696	
Total Spezialfinanzierung (Eigenkapital)	204'466'000	257'908'000	297'734'172	335'978'815	362'162'502	386'092'346	407'900'816	427'755'518	445'636'814	461'548'600	475'550'572
Total Passiven	234'954'000	282'763'000	316'489'616	370'632'897	423'423'588	478'358'114	528'708'140	575'648'206	624'774'303	668'802'142	707'944'268
Eigenfinanzierungsgrad (EK+RSt)/AV	99%	110%	103%	98%	92%	86%	82%	79%	75%	72%	70%
Investitionen		56'070'000	67'470'000	68'139'000	68'613'000	72'723'000	69'969'000	68'316'000	72'354'000	68'963'000	65'762'000

Netto-Liquidität = Finanzvermögen (+) bzw. Fre	-13'647'000	491'699	-14'738'745	-30'637'383	-57'244'387	-88'249'069	-116'790'625	-143'875'989	-175'120'790	-203'236'843	-228'376'997
Liquidität II = Cashflow nach Abschreibungen		59'596'754	61'158'172	38'244'643	26'183'687	23'929'844	21'808'470	19'854'702	17'881'296	15'911'786	14'001'973
Eigenfinanzierungsgrad (gemäss Definition Eingabe)		91%	94%	91%	87%	84%	77%	74%	71%	69%	67%
Anteil Mengengebühr		68%	68%	68%	49%	48%	48%	48%	48%	48%	48%
Anteil Grundgebühr		32%	32%	32%	51%	52%	52%	52%	52%	52%	52%

