



Autor: Sven Hauke
Kaerkes M.A., Kiel

Zu den steigenden Betriebskosten zählen auch die Aufwendungen für die Abfallentsorgung. Mit der Novellierung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes steht nun eine abfallwirtschaftliche Neuorientierung an. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft stellt sich die Frage, ergeben sich hieraus neue Belastungen oder Chancen zur Optimierung?

Neue Chancen auf sinkende Betriebskosten



Hohe Akzeptanz bei den Mietern:
Die verursachergerechte Abrechnung der Müllabfuhrgebühren durch volumen- oder gewichtsgestützte Systeme

Im Vorwege der Gesetzesreform ist vielerorts ein Kampf um die Zuständigkeit für die Sammlung von Abfällen aus privaten Haushaltungen entbrannt. Durch das Wachstum der Weltwirtschaft hat sich sowohl die Nachfrage nach Rohstoffen als auch deren Preisniveau deutlich erhöht. Die Sammlung vieler Hausmüllbestandteile wie Papier/Pappe, Metalle und Kunststoffe ist damit für die in der Entsorgung tätigen öffentlich-rechtlichen und privaten Unternehmen zum lukrativen Geschäft geworden.

Während ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2009 (AZ.: BVerwG 7 C 16.08) die Möglichkeiten privater Unternehmen noch stark eingeschränkt hatte, Wohnungsunternehmen eigene gewerbliche Sammlungen von Wertstoffen aus Privathaushalten anzubieten, könnten sich nach der Reform des KrW/AbfG neue Möglichkeiten ergeben.

Was bringt die Novellierung des KrW/AbfG?

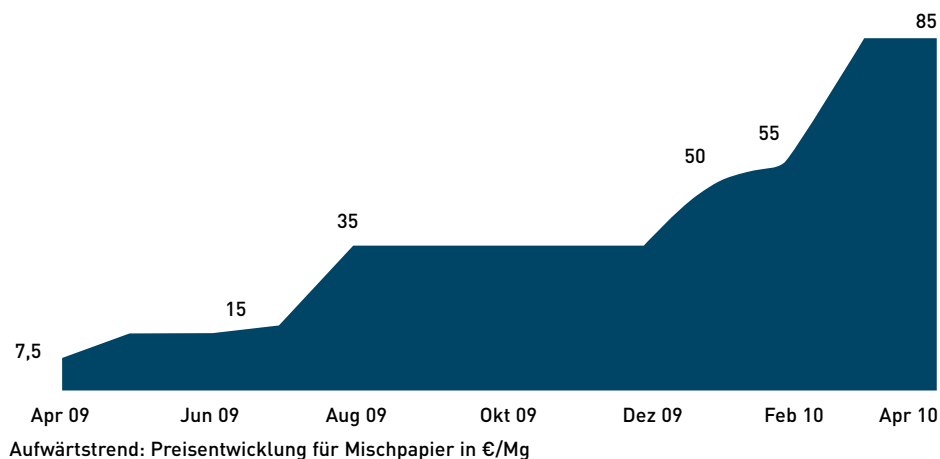
Laut vorliegendem Referentenentwurf wird die grundsätzliche Zuständigkeit der öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften für

die Entsorgung von privaten Haushaltsabfällen beibehalten. Für die Wohnungswirtschaft gibt es jedoch auch in Zukunft keine Möglichkeit, mit privaten Entsorgern kostengünstigere Verträge abzuschließen. Allerdings sieht die Reform für private Entsorgungsbetriebe die Möglichkeit vor, eine gewerbliche Sammlung bestimmter Wertstoffbestandteile anzubieten, insofern keine bestehenden Sammel-systeme gefährdet werden. Zur Steigerung der Recyclingquoten ist die Einführung einer sog. Wertstofftonne geplant, in der verwertbare Hausmüllbestandteile (Nicht-Verpackungskunststoffe, Holz, Metalle, Textilien etc.) erfasst werden sollen. Weiterhin ist die flächendeckende Einführung der Bioabfallsammlung geplant.

In hektischer Betriebsamkeit arbeiten die Entsorger an der Einführung neuer Sammel-systeme. Insbesondere von kommunaler Seite, so z.B. in Berlin, Dortmund oder Bochum, wird versucht, möglichst noch bis Anfang nächsten Jahres Wertstoffsammelsysteme umzusetzen. Die privaten Entsorgungsunternehmen halten mit Konzepten zur Ausweitung der Wertstoffsammlung über die Gelben Tonnen (etwa der Gelben Tonne Plus der Alba) oder Angeboten zur gewerblichen Altpapiersammlung dagegen.

Welche Wertstoffpotenziale stecken im Hausmüll?

Die Anteile der nutzbaren Wertstoffe am Hausmüll sind erheblich. Untersuchungen zum Hausmüllaufkommen in Deutschland haben gezeigt, dass der Anteil des Restmülls in den Grauen Tonnen bei kaum mehr als 25 Gew.-% liegt. Alle anderen Abfälle ließen sich erheblich ökologischer über andere Sammel-systeme einer Verwertung zuführen.



Ökologischer Fußabdruck: Erhöhung der CO₂-Einsparungen durch verbesserte Abfalltrennung



Im Geschossmietwohnungsbau ist das Trennverhalten aufgrund fehlender finanzieller Anreize, fehlender sozialer Kontrolle und sprachkultureller Barrieren eher noch schlechter. Einem Restmüllvolumen von unter 40 l/Woche für den Einfamilienhausbereich steht im Geschossmietwohnungsbau oftmals ein mindestens doppelt so hoher Wert und damit eine deutlich höhere Gebührenbelastung entgegen. Kein Wunder also, dass hier Einsparungen von bis zu 75 % erreichbar sind.

Wie sieht die Getrenntsammlung zukünftig aus?

Unter der Voraussetzung, dass die neuen Getrenntsammlungssysteme den Haushalten leichter vermittelbar sind, können sie die Anreize zur besseren Abfalltrennung verstärken. In der Vergangenheit war es für die meisten Bürger unverständlich, warum die Getränkeflasche in die Gelbe Tonne, der Putzeimer aber in die Restmülltonne gehörten.

Aber der Streit zwischen kommunaler und privater Abfallwirtschaft könnte dazu führen, dass die Tonnenzahl auf den Grundstücken weiter anschwillt. So wird in Berlin jetzt neben den bestehenden Tonnen für Restmüll, Bioabfälle, Verpackungen, Papier/Pappe sowie jeweils Weiß- und Buntglas mit der Orange Box für sonstige trockene Wertstoffe die siebte Tonnenart eingeführt.

Angesichts dessen kann mancher Objektverwalter dort die Übersicht verlieren, wo betriebskostenrechtliche Fallstricke lauern: Jüngst bestätigte das LG Aachen ein Urteil des dortigen Amtsgerichts, nach dem die Belastung des Mieters mit überflüssigen Kosten eine Vertragsverletzung darstellt, die den Vermieter zum Schadenersatz verpflichtet. (AZ: 6S 87/08). In konkretem Fall klagten Mieter, dass die Restmülltonne zu keinem Zeitpunkt ausgelastet gewesen sei. Im Prozess wurde festgestellt, dass die Müllkosten pro m² Mietfläche um ein Mehrfaches über dem Durchschnittswert nach dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes lag.

Welche Optimierungsmöglichkeit bieten Abfallmanagementkonzepte?

Will die Wohnungswirtschaft die sich zukünftig bietenden Möglichkeiten optimal nutzen, erscheint mehr den je der Einsatz professioneller Dienstleister sinnvoll. Unternehmen wie Innotec Abfallmanagement, CCSP, Bischof Umweltservice etc. betreuen nach eigenen Angaben bereits über 1,5 Mio. Haushalte in Deutschland.

Bis vor wenigen Jahren hatten gerade die kommunalen Entsorgungsbetriebe diese Dienstleistungen, die zu erheblichen Gebührenrückgän-

Das FM-Rundum-Sorglos-Paket für nur 7 Euro pro Monat!

Fachmagazin
FACILITY MANAGEMENT
[6 x pro Jahr]



Who is Who
im Facility
Management,
das FM-
Branchenbuch mit
Herstellern und
Dienstleistern im
Facility Management
[1 x pro Jahr]



FM-Praxis, die
Fachreihe von
FACILITY
MANAGEMENT
[2 x pro Jahr]



Sonderheft Brandschutz in
öffentlichen und
privatwirtschaftlichen
Gebäuden [2 x pro Jahr]

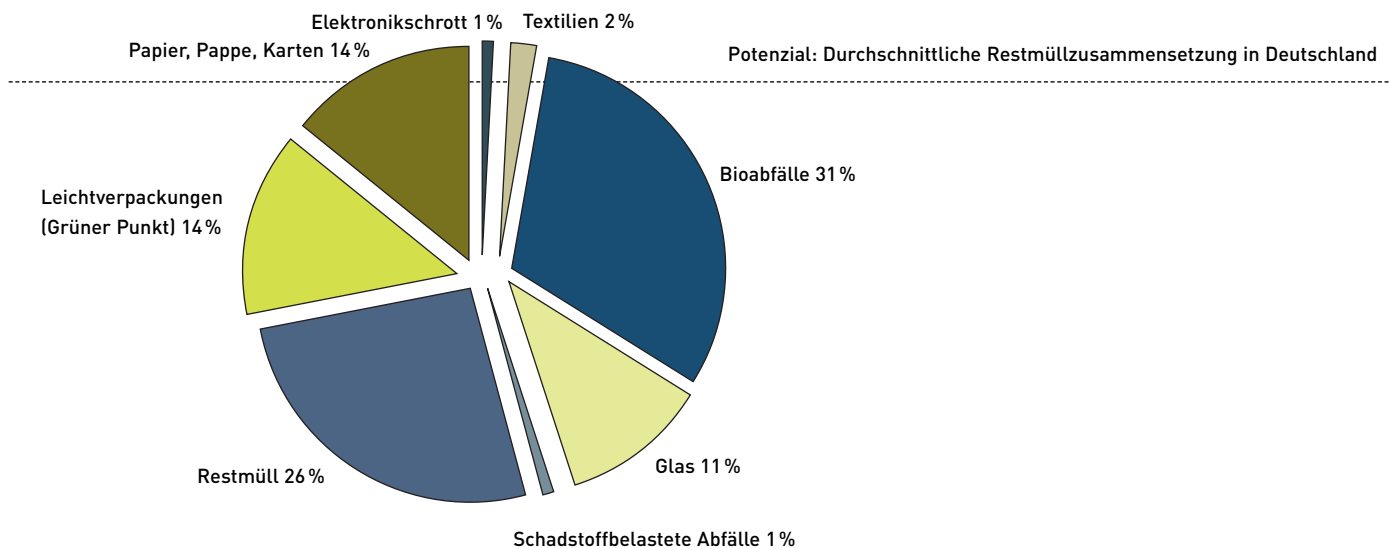


Einkaufsführer Bau, das
Nachschlagewerk mit über
1.100 Warengruppen und
3.500 Adressen für bauaus-
führende Betriebe und
Unternehmen [1 x pro Jahr]



www.facility-management.de
Die Adresse im Internet mit aktuellen
News aus der FM-Branche
[täglich]

**FACILITY MANAGEMENT –
viel mehr als nur ein Fachmagazin.
Aktuelle Angebote:
www.facility-management.de/abo**



gen führten, auf das heftigste juristisch bekämpft. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht im Dezember 2007 aber die abfallrechtliche Zulässigkeit (AZ.: BVerwG 7 C 42.07) festgestellt hatte, drängen nun zunehmend auch kommunale Entsorgungsbetriebe mit eigenen Angebotspaketen auf den Markt. Eine gesunde Skepsis erscheint angebracht: „Mit der Beauftragung des kommunalen Entsorger zur Senkung meiner Müllgebühren mache ich doch den Bock zum Gärtner“, so die Einschätzung vieler Betriebskostenleiter großer Wohnungsunternehmen.

Wie hoch sind die Einsparpotenziale?

Einsparungen können bei den Abfallkosten im wesentlichen durch ein kontinuierliches Füllstandsmanagement mit zeitnaher Bedarfsanpassung des Behältervolumens, die Nachsortierung von Restmülltonnen insbesondere in Hinblick auf großvolumige Wertstoffe und Sperrmüll sowie die Beseitigung von Fehlwürfen in den Wertstoffgefäßen (zur Vermeidung teurer Sonderleerungen), erzielt werden. Die Leistungen der Abfallmanagementdienstleister werden im Regelfall nach dem Performance-Contracting-Prinzip aus den erzielten Einsparungen refinanziert - im konventionellen Abfallmanagement sind dies zwischen 25 % und 45 %.

Auch die Sauberkeit in den Wohnanlagen erhöht sich mit einem professionellen Abfallmanagement durch die regelmäßige – im besten Fall tägliche Kontrolle der Standplätze – deutlich. Je intensiver solche Systeme auf eine Einbeziehung der Mieter zielen, etwa

durch Informationsbroschüren, Infoveranstaltungen und Service-Hotline, desto nachhaltiger ist der Erfolg.

Die Erfahrung aus anderen Betriebskostenbereichen hat gezeigt, dass eine individuelle Beeinflussbarkeit der Kosten den Anreiz zur

Dass solche Systeme bei richtiger Projektführung greifen, belegen Studien u.a. des Witzenhausen Instituts, Kassel sowie des Gutachterbüros ATUS, Hamburg. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass sich u.a. die Restmüllmenge und –kosten um fast 75 % senken lassen.

Getrenntsammlung deutlich erhöht. Verursachergerechte Abfallmanagementsysteme ergänzen die beschriebenen Vor-Ort-Leistungen Kontrolle, Nachsortierung und Reinigung um den Einsatz von Müllmengenerfassungsanlagen. Dies sind identgesteuerte Einwurfsysteme, bei denen sich die Mieter über einen kontaktlosen Transponder ausweisen und so die Einwürfe individuell dem jeweiligen Verursacher zugeordnet werden.

Dass diese Systeme bei richtiger Projektführung auch ohne negative Begleiteffekte greifen, belegen mittlerweile Studien u.a. des Witzenhausen Instituts in Kassel sowie des Gutachterbüros ATUS in Hamburg.

Das Bundesministerium der Finanzen hat in einem Erlass vom 15. Februar 2010 festgelegt, dass auch die kompletten Aufwendungen für Abfallmanagementdienstleistungen zu den haushaltsnahen Dienstleistungen und damit nach §35 a EStG als steuerbegünstigt zu gelten haben. Somit können Mieter die Beträge für die Vorsortierung von Abfällen bzw. für die Wartung von Müllanlagen steuermindernd geltend machen. Die begünstigten Leistungen müssen gesondert nachgewiesen werden.

Übereinstimmend kommen die Gutachter zum Ergebnis, dass sich mit deren Einführung die Menge der getrennt gesammelten Wertstoffe deutlich erhöhen sowie die Restmüllmenge und –kosten um fast 75 % senken lässt. Größter Anbieter solcher Konzepte ist die Innotec

Gruppe mit mittlerweile über 75 000 betreuten Wohneinheiten. Aber auch einzelne Gebietskörperschaften, z. B. Rüsselsheim, Darmstadt oder Duisburg, bieten Wohnungsunternehmen mittlerweile Müllschleusen an.

Nicht nur ökonomisch eine Win-Win-Win-Situation

Für Wohnungsunternehmen werden die Handlungsmöglichkeiten, aber auch die Handlungserfordernisse nach der Novellierung des KrW-/AbfG weiter steigen. Schon das Wirtschaftlichkeitsgebot als oberster betriebskostenrechtlicher Grundsatz fordert, einen intensiven Blick auf die Optimierungsmöglichkeiten im Abfallbereich zu legen.

In der Beurteilung ihrer Leistungskraft werden für die Wohnungswirtschaft neben betriebswirtschaftlichen Kennzahlen auch volkswirtschaftliche Gesichtspunkte immer bedeutsamer. Stadttrendite, Corporate Social Responsibility (CSR) oder CO₂-Bilanz sind nur einige Schlagworte. Auch hier wirken sich die Anstrengungen zur verbesserten Abfalltrennung positiv aus, spart doch etwa 1 kg verwertete Leichtstoffverpackungen die gleiche Menge an CO₂, bei Altpapier sogar 1,5 kg. Insgesamt stellt Abfallmanagement also eine Win-Win-Win-Situation dar, die nicht zu nutzen sicherlich fahrlässig wäre.



Analyse » Beratung » Optimierung » Entsorgung

Service rauf – Kosten runter: Entsorgungslösungen für die Wohnungswirtschaft.

- » Sparen Sie Entsorgungskosten mit dem ALBA-Abfallmanagement: weniger Restmüll – mehr Wertstoffe
- » Erhöhen Sie die Wohnqualität Ihrer Mieter mit ALBA Service^{plus}: saubere Müllplätze – bedarfsgerechte Behälter

Große und kleine Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit einem Wohnungsbestand von insgesamt über 500.000 Wohneinheiten nutzen bereits unsere bundesweiten Dienstleistungen. Wir übernehmen das gesamte Entsorgungsmanagement und sind zentraler Ansprechpartner für Sie in allen Fragen der Abfallentsorgung.

Wir beraten Sie gern.

Tel. +49 30 35182-999

www.alba.info