

The background of the page is a detailed architectural rendering of a modern building complex. The buildings are multi-story, with large glass windows and flat roofs. There are several courtyards and green spaces interspersed between the buildings. The rendering is shown from an elevated perspective, looking down at the complex. The colors are muted, with a lot of greys, blues, and greens.

Exzerpt:

zwischen Entwurf und Abfuhr

Das neue Kreislaufwirtschaftsgesetz

Interview zwischen Dr. Verena Herfort (BFW Nord) und
Dr. Sven Heincke (Innotec Abfallmanagement GmbH)

EXPO REAL 2012:
Erfolgreicher Start
der BID

Demografie:
Die „neuen Wohnformen“
in den Landesheimgesetzen

Steuern:
Steuerliche Behandlung von
Photovoltaikdachanlagen



Zwischen Einwurf und Abfuhr

Das neue Kreislaufwirtschaftsgesetz

Modernes Abfallmanagement entwickelt sich zu einem festen Bestandteil in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Das neue Kreislaufwirtschaftsgesetz gibt diesem Trend nun weiteren Vortrieb. Was sich bis 2015 genau ändert und welche Auswirkungen dies für die freie Wohnungswirtschaft hat, klärt Dr. Verena Herfort, Geschäftsführerin des BFW Nord, im Gespräch mit Dr. Sven Heincke, Geschäftsführer der bundesweit tätigen Innotec Abfallmanagement GmbH.

Dr. Verena Herfort: Herr Dr. Heincke, die Innotec ist seit über 13 Jahren im Abfallmanagement tätig. Was war Ende der 90er der Grund, dieses Unternehmen ins Leben zu rufen?

Dr. Sven Heincke: Die Wohnungswirtschaft hatte zu der Zeit an den Müllstandplätzen große Probleme. Verdreckte bzw. vermüllte Standplätze und ständig steigende Entsorgungskosten waren keine Seltenheit. Hieraus resultierte ein steigendes Bedürfnis nach Sauberkeit und Ordnung sowie einer Verbesserung der mieterseitigen Mülltrennung. Wir hatten damals schon einen praktikablen Maßnahmenmix, der schnell gute Ergebnisse lieferte.

Herfort: Was hat sich seitdem geändert? Hat das Thema an Brisanz verloren?

Heincke: Nein, das Thema Wohnumfeldsauberkeit und Kosteneinsparung verliert nie an Brisanz. Ganz im Gegenteil ist das Bewusstsein in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Herfort: Wie muss man sich ihr Alltagsgeschäft vorstellen?

Heincke: Der Kern unserer Dienstleistung ist die Standplatzbewirtschaftung. Unser Liegenschaftsbetreuer fährt den Müllstandplatz an, reinigt ihn, nimmt Sperrgut auf und sortiert alle Müllfraktionen nach. Er verbessert so die Trennquote und ermöglicht einen minimalen Bestand an kostenpflichtigen Restmülltonnen. Das verursachergerechte Abfallmanagement beinhaltet zusätzlich als tragendes Element die Müllschleuse. Hier entsorgt der Bewohner seinen Restmüll über ein Klappensystem, das die Einwürfe erfasst und dem Mieter genau zuordnet. Die Müllschleuse ist eine wahre Trennmotivationsmaschine – der Bewohner hat erstmals eine Wahrnehmung für seine Müllkosten und profitiert direkt von Verhaltensänderungen.



Herfort: Gibt es große Unterschiede im Betreuungsaufwand zwischen einzelnen Liegenschaften?

Heincke: Durchaus. Bei manchen Liegenschaften reicht eine Anfahrtshäufigkeit von drei Mal in der Woche aus. In anderen Quartieren ist der Betreuungsaufwand hingegen deutlich höher. Dort nimmt auch die haushaltsnahe Beratung einen besonderen Stellenwert ein.

Herfort: Wie genau beraten Sie die Haushalte?

Heincke: Ein wichtiges Element sind unsere mehrsprachigen Broschüren. Die Anleitungen zur Mülltrennung beispielsweise sind in sechs Sprachen verfasst und werden u.a. bei persönlichen Beratungssprachen unserer Liegenschaftsbetreuer an der Haustür übergeben. Im besten Falle setzen wir in Wohngebieten mit hohem Migrationsanteil Muttersprachler ein. Wir betreiben insgesamt großen Beratungsaufwand, der sich jedoch auszahlt.

Herfort: Wer macht die Beratung? Machen das Freie oder Leiharbeiter?

Heincke: Kein Franchise, keine Leiharbeiter, keine Subunternehmer – wir arbeiten ausschließlich mit eigenem, sozialversichertem Personal. Das insbesondere ist ein Alleinstellungsmerkmal der Innotec, auf das wir besonders stolz sind. Unsere Mitarbeiter sind fest in unserer Unternehmenskultur verwurzelt.

Herfort: Das novellierte Kreislaufwirtschaftsgesetz leistet der Mülltrennung weiteren Voranschub. Was ändert sich konkret?

Heincke: Das neue KrWG sieht eine Erhöhung der Wertstoffverwertungsquote von derzeit 63 auf 65 Prozent bis zum 1. Januar 2015 vor. Das ist ein großer Schritt, zumal die Deutschen bereits Trennweltmeister sind. In der Praxis soll bis spätestens Anfang 2015 jeder Haushalt mit Bio- und Wertstofftonne ausgestattet sein. Es wird mehr Tonnen geben – dadurch steigen die Anforderungen an den Standplatz. Es werden also Investitionskosten auf die Wohnungswirtschaft zukommen.

Herfort: Können bestehende Müllstandplätze im Hinblick auf die Anforderungen umgerüstet werden?

Heincke: Seit die Getrenntsammlung eingeführt wurde, haben die Wohnungsunternehmen vielerorts bereits Geld in die Hand genommen, um alle Fraktionen an einem Standplatz zu konzentrieren. Ein Teil der Standplätze kann zusätzliche Müllgefäße sicherlich aufnehmen, bei anderen werden bauliche Maßnahmen notwendig. Insgesamt ist es wichtig, vorhandene Müllgefäße optimal auszulasten und die Standplatzlogistik den örtlichen Erfordernissen anzupassen. Hier besteht ein erheblicher Betreuungs- und Beratungsbedarf.

Herfort: Wer Müll trennt oder Mülltrennung ermöglicht, nimmt heutzutage an einer lukrativen Wertschöpfungskette teil. Wie könnte hier eine entsprechende Vergütung aussehen?



Heincke: Die Zeichen stehen auf Rekommunalisierung der Wertstoffe, was Aktivitäten gewerblicher Entsorger in diesem Markt einschränkt. Es bleibt also eine Utopie, dass der Mieter seinen Müll versilbern kann. Das heißt, die Wohnungswirtschaft und ihre Mieter haben weiterhin nur einen Hebel, um Betriebskosten zu sparen: Mit besserer Mülltrennung die kostenpflichtige Fraktion Restmüll reduzieren. Das ist auch das Delta, aus dem sich Innotec finanziert.

Herfort: Sie meinen, über eine Dienstleistungsgebühr?

Heincke: Wir bekommen keine Pauschale, sondern einen prozentualen Beteiligungssatz an der Einsparung. Das nennt sich Performance Contracting oder „Einsparungsrefinanzierung“. Generieren wir keine Einsparungen, verdienen wir kein Geld. Das wirtschaftliche Risiko liegt zu 100 Prozent bei uns.

Herfort: Erzeugt das neue Kreislaufwirtschaftsgesetz mehr Bedarf an Ihrer Arbeit?

Heincke: Das neue KrWG befördert grundsätzlich die Nachfrage einer Abfallmanagementdienstleistung und bestätigt unsere Unternehmensstrategie. Gerade Nachsortierung und Beratung werden auch in Zukunft notwendig sein. Wie genau die Wohnungswirtschaft darauf reagieren wird, zeigen die kommenden Jahre.

Herfort: Ist die Novellierung Ausdruck einer langfristigen ökologischen Mehrverantwortung oder nur eine politisch motivierte Laune?

Heincke: Bezüglich einer langfristigen ökologischen Verantwortung ist das neue KrWG absolut zielführend. Gerade bei der CO₂ Bilanzierung ist eine optimierte Mülltrennung eine konsequente Ergänzung zur energetischen Gebäudesanierung. Ein Kilogramm getrennt erfasste Verpackung spart ein Kilogramm CO₂, bei Papier sogar 1,7 kg.

Herfort: Verlangt der Gesetzgeber zu viel von der Wohnungswirtschaft?

Heincke: Der Gesetzgeber setzt eine europäische Rahmenrichtlinie um, die Wohnungswirtschaft muss sich folglich diesen Herausforderungen stellen. Mit guter Vorbereitung und dem richtigen Partner ist dies eine Aufgabe, die jedes Wohnungsunternehmen erfüllen kann. Grundsätzlich gilt: Wer jetzt handelt, wird am 1. Januar 2015 sehr gut dastehen.

Herfort: Herr Dr. Heincke, ich danke Ihnen für dieses Gespräch.