



Besser sortieren, Volumen beschränken, Kosten sparen

## Managementpläne für den Müll

***Wohnungseigentümer und Wohnungsternehmer können ein Lied davon singen: Verschmutzte und chaotische Abfallbereiche an den Gebäuden, hohe Entsorgungskosten, schlecht informierte Mieter. Der größte Teil der Müllbeseitigungskosten wird durch die Restmüllkosten bestimmt. Die Fixkosten sind meistens haushalts- oder personenbezogen. Ausschließlich über Behältergröße, Anzahl und Leerungsrhythmus ist eine Einflussnahme möglich.***

Laut Statistischem Bundesamt fallen jährlich 456 Kilogramm Hausmüll pro

Bundesbürger an (Stand 2012). Davon sind 193 Kilogramm Rest- und Sperrmüll, 113 Kilogramm organische Abfälle und 148 Kilogramm getrennt gesammelte Wertstoffe. „Die Müllmenge pro Kopf wächst überproportional zur Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude“, sagt Klaus Zeller, Geschäftsführer von Zeller Entsorgungsmanagement in Leipzig. Damit meint er das Phänomen, dass dort, wo viele Wohnungen eine gemeinsame Entsorgungsstation nutzen und die Kosten nicht verursacherbezogen abgerechnet werden, die Disziplin bezüglich Sortierung und Vermeidung niedrig ist. Eigentümer, Verwalter und Dienstleister im Geschoss-

wohnungsbau bräuchten seiner Meinung nach konkrete Müllmanagementpläne mit dem Ziel, Restmüllmengen zu reduzieren, Wertstoffe auszusortieren, Behälterplätze sauber zu halten und letztendlich Kosten zu sparen.

Der Anteil der Müllbeseitigungskosten an den Gesamtbetriebskosten einer Immobilie beträgt laut Akademie der Immobilienwirtschaft Berlin (BBA) etwa 6 Prozent. Allerdings sagt dieser Durchschnittswert allein nichts über die Kostenstruktur im Einzelfall. „Ohne Berücksichtigung satzungs- und objektbezogener, jahreszeitlicher sowie regionaler Besonderheiten ist eine Bewertung der Betriebskosten ohne Aussagekraft“, sagt der Geschäftsführer der Innotec Abfallmanagement, Sven Heincke. Die Gebührenlandschaft in Deutschland sei äußerst heterogen, und die Entsorgungskosten könnten im Extremfall um den Faktor 5 variieren. „Jeder Landkreis und jede Stadt kocht sein eigenes Süppchen“, sagt auch Abfallmanagement-Experte Zeller. „Es gibt 500 öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger und entsprechend viele Satzungen“, so Zeller weiter.

### Entsorgungskosten

Jede Kostenposition des Müllgebührenbescheids an den Eigentümer beziehungsweise Verwalter ist umlagefähig. Auch die Kosten für eine Sperrmüllentsorgung durch den Vermieter eines Mietshauses können umgelegt

werden. Besonders in Großwohnanlagen kann Sperrmüll ein Preistreiber sein. Kostentreibend können zum Beispiel Sonderleerungen sein, die aufgrund von Fehlwürfen notwendig werden.



FOTOS: ZELLER

◀ Eine Müllmanagerin von Zeller sortiert Abfall nach.

### Fehlwürfe und Mülltransfer

Interessanterweise betrage der tatsächliche Gewichtsanteil des Restmülls in Deutschlands Restmülltonnen laut aktuellen Untersuchungen kaum mehr als ein Viertel, so Heincke im Bundesbaublatt (Ausgabe 4/2012). Demnach würde generell zu wenig aussortiert, und zu viele Wertstoffe landeten im Restmüll. Das schlage kostenintensiv zu Buche.

Gründe für eine derart schlechte Sortierdisziplin könnten sein: die Entkopplung der Kosten vom Verursacher durch gemeinsame Nutzung von Restmülltonnen, die Anonymität der Mieter und soziale Missstände, aber auch mangelnder Platz in den Wohnungen, wodurch eine Vorsortierung von Wertstoffen erschwert würde. „Hier in der Leipziger Gegend haben wir oft die Problematik, dass zum Beispiel Kleingewerbetreibende ihre Abfälle in den Wohnanlagen entsorgen oder auch Kleingärtner

ihre Gartenabfälle in die allgemeine Restmülltonne werfen“, sagt zum Beispiel Abfallmanagementexperte Zeller. Seien die Restmüllbehälter erst einmal voll, lande der hauseigene Abfall dann oft einfach neben den Tonnen. Er glaubt, dass auch eine ungünstige Gestellung von Abfallbehältern sich negativ auf die Entsorgungsdisziplin auswirken und damit die Kosten hochtreiben könnte. „Der Mieter will möglichst wenig Arbeit mit Abfallentsorgung und Sortierung haben“, so Zeller. ▶

## Individuell zugeschnittene Konzepte möglich

Um das Thema Müllsortierung und Sauberkeit am Behälterplatz in den Griff zu bekommen, ist seiner Meinung nach ein auf das Objekt individuell zugeschnittenes Konzept erforderlich. Zeller sieht dabei mehrere Stellschrauben. Eine Möglichkeit ist das Angebot von Informationskampagnen für die Hausbewohner. Doch Flyer und Aushänger würden nur selten gelesen, Infoveranstaltungen kaum besucht. Einen effizienteren Lösungsansatz bieten seiner Meinung nach eine Optimierung der Behältergröße, eine Anpassung der Entsorgungsintervalle und eine nutzerfreundliche Gestaltung der Müllplätze. „Behältergröße und Entsorgungsrhythmus müssen sowohl an die jeweilige Sat-

sehr vielen Fällen nur mit einem flankierenden Abfallmanagement.

## Nachsortieren durch externen Dienstleister

Den effektivsten Ansatz, um der Müll- und Kostenproblematik im Geschosswohnungsbau Herr zu werden, sieht Zeller im Nachsortieren, Verdichten des Restmülls und im Sauberhalten der Standplätze. Ein externer Dienstleister übernimmt hierbei in der Regel neben der manuellen Arbeit auch die Informationsvermittlung der Hausbewohner, die Analyse des Ist-Zustands und das Erstellen eines nachhaltigen, auf das Objekt zugeschnittenen Management-Konzepts. „Die Einsparung durch ein professionelles Abfallmanagement ist normalerweise so hoch, dass sich

die wirtschaftlichen Anreize groß genug sind.

Mindestens ebenso wirkungsvoll wie der finanzielle ist der klimaschützende Effekt der Abfalltrennung. Die haushaltsnahe Getrennsammlung verbessert drastisch die Kohlenstoffdioxid-Bilanz jedes einzelnen Bürgers. Das belegen aktuelle Untersuchungen des Freiburger Öko-Instituts im Auftrag der Hamburger Stadtreinigung.

## Neues Gesetz zur Abfalltrennung ab 2015

Hauseigentümer und Verwalter müssen sich derzeit wieder verstärkt mit dem Thema Abfalltrennung befassen. Denn ab 2015 tritt das neue Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz in Kraft. Dieses verpflichtet zur getrennten Sammlung von Bioabfällen, Papier- und haushaltsnahen Kunststoffabfällen. Die Einführung einer Wertstofftonne ist in Planung und wird mancherorts auch schon (statt gelber Säcke) eingesetzt. Experten schätzen, dass mit dieser Maßnahme zusätzlich 7 Kilogramm Wertstoffe pro Einwohner und Jahr gesammelt werden könnten. „Die Details der Ausgestaltung, vor allem aber der Zeitpunkt der Einführung in allen deutschen Gebietskörperschaften kann und wird stark variieren“, sagt Heincke. Für die Wohnungswirtschaft kann das laut dem Innotec-Chef unter Umständen zu sehr kurzen Handlungsspielräumen mit notwendigen Neu- und Umplanungen der Müllstandplätze führen.

Rechtlich gesehen ist die Wohnungswirtschaft Eigentümer der in ihren Objekten bis zur Übergabe an den Entsorger anfallenden Abfälle und somit für die ordnungsgemäße und satzungskonforme Entsorgung verantwortlich. So ist sie auch für die Erweiterung der Müllplätze, etwa durch vorgeschriebene Wertstofftonnen, zuständig. Aus Sicht Heinckes sollte sich die Wohnungswirtschaft deshalb schnellstmöglich der neuen Herausforderung stellen und bereits jetzt mit der Planung zur Aufstellung der Wertstofftonnen beginnen.

Sabine Wächter  
Freie Journalistin

[www.redaktionsbuero-waechter.de](http://www.redaktionsbuero-waechter.de)

## Feststellung von Einsparpotenzialen

(laut Sven Heincke, Geschäftsführer Innotec)

- Prüfung der kommunalen Abgabenbescheide
- Wohnumfeld- und Standplatzanalyse
- Füllstandsanalyse und Feststellung der Behälterauslastung vor Ort
- Sortierqualität der Abfallbehälter
- Prüfung satzungsrechtlicher Vorgaben an das Mindestvolumen

zung als auch an das Entsorgungsverhalten der Mieter angepasst werden. So können bei zwei gleichen Wohnanlagen in ein und derselben Stadt zwei unterschiedliche Entsorgungskonzepte am ökonomischsten sein“, so Zeller weiter.

Ein weiteres Instrument zur Reduktion von Restmüll sowie zur Vermeidung von wilden Müllablagerungen in Wohnhäusern ist die Einzäunung von Behälterplätzen oder das Aufstellen von Müllhäuschen mit Einwurfsklappe. Eine verursachergerechte Abrechnung ist durch die Einführung von Müllschleusen möglich. Jede Wohnung hat hierbei einen eigenen Zugangscode oder Transponder. Der verbrauchsgerechten Abrechnung stehen jedoch Strom-, Wartungs- und Bereitstellungsgebühren als Kostentreiber entgegen. Außerdem ist das Volumen solcher Abfallbehältnisse schnell erschöpft, da großformatige und unverdichtete Einwürfe die Tonne schnell füllen. Müllschleusen funktionieren in

die Kosten für den externen Dienstleister amortisieren und die Abfallgebühren trotzdem noch niedriger ausfallen als vorher“, so Zeller. Das ist nach Angaben von Zeller eine klassische Win-Win-Situation für alle Beteiligten: Die Entsorger müssten weniger aussortieren, die Kommunen verfügten über größere Wertstoffmengen, und die Hausbewohner bezahlten weniger Müllgebühren.

Auch bei Innotec ist man davon überzeugt, dass durch die Einführung von Abfallmanagement-Maßnahmen die Gesamteffizienz eines Gebäudes (ökologisch und ökonomisch) verbessert wird. Das Unternehmen, das rund 1,7 Millionen Haushalte in Sachen Abfallvermeidung und -trennung betreut, setzt auf zwei Ansätze, das konventionelle und das verursachergerechte Abfallmanagement. Beim verursachergerechten Abfallmanagement erfolgt dem Unternehmen zufolge von vorneherein eine bessere Abfalltrennung, da