

Newsletter Q1/2013 für die Wohnungswirtschaft



Auszug:

Innovatives Müll-Management mit Mehrwert

Innotec Abfallmanagement GmbH

**Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien**

Innovatives Müll-Management mit Mehrwert

Die Innotec Abfallmanagement GmbH (www.innotec-abfallmanagement.de) ist seit 1996 als externer Dienstleister im Bereich Abfallmanagement für die Immobilienwirtschaft tätig. Zu den über 300 Kunden zählen bundesweit private Vermieter ebenso wie große Wohnungsbaugesellschaften.

Das Innotec-Geschäftsmodell basiert auf den wesentlichen Komponenten **Mieterberatung, Kontrolle** und ggf. **Nachsortierung der Abfallbehälter** sowie der **Reinigung der Müllstandplätze**. Nach Aussage von Innotec-Geschäftsführer Dr. Sven Heincke ist es möglich, die **Entsorgungskosten zwischen ca. 20 bis 50 %** zu reduzieren. Vor allem mit zeitgemäßer Erfassung und Abrechnung von Müllgebühren – dank innovativer Konzepte wie der elektronischen Müllschleuse – setzt sich das Kieler Unternehmen deutlich von seiner Konkurrenz ab.

Im Interview mit ImmobilienScout24 erläutert Dr. Heincke die Vorteile des Abfallmanagements.

Welche Vorteile bietet Ihr Angebot der Wohnungswirtschaft?

Die Betriebskosten haben sich in den vergangenen Jahren mit einem Anteil von fast 40 Prozent an der Gesamtmiete zu einer zunehmenden Belastung speziell für die Wohnungswirtschaft und ihre Kunden entwickelt. Unser Anspruch: eine **Win-win-Situation** für alle Beteiligten, d. h.

- mehr zeitliche Kapazitäten für Verwaltung und Hauswarte in ihren Kernkompetenzen,
- niedrigere Betriebskosten,
- ein sauberes Wohnumfeld für die Kunden und Mieter.



*Dr. Sven Heincke, Geschäftsführer
Innotec Abfallmanagement GmbH*

Je nach Art der Aufgabe und den Strukturen des Wohnungsunternehmens sind Dienstleistungsverträge zwischen 1 bis zu 6 Jahre Dauer möglich bzw. üblich.

Wie geht die Rechnung für Ihre Dienstleistung auf?

Ich nehme ein einfaches Beispiel: Bei einer angenommenen Müllgebühr von 1.000 Euro im Jahr liegt die optimale Ersparnis aufgrund unserer Expertise bei bis zu 500 Euro. Von diesem Betrag erhält die Innotec für ihre Dienstleistung 50 %, also 250 Euro, die im Übrigen für die Wohnungsgesellschaft zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören. Die verbleibenden 250 Euro können den Mietern in Form einer Senkung ihrer Betriebskosten zugute kommen.

Unterm Strich gibt der Auftraggeber also die organisatorische und operative Betreuung des Müllplatzes ab – denn alles wird von den Mitarbeitern der Innotec geregelt. Hinzu kommen Mehrwert-Services, die individuell hinzugebucht werden können.



Wo liegt der Unterschied zwischen konventionellem Abfallmanagement und dem Verursacherprinzip?

Im Rahmen der üblichen Anforderungen erstellen wir nach einer kostenlosen Analyse der Liegenschaften das passende Angebot zur Optimierung und Betreuung der Müllentsorgung.

Zu unseren voll umlagefähigen Leistungen gehört – neben einer Anpassung der Behälterbestände im Restmüll- und Wertstoffbereich an den tatsächlichen Bedarf – eine **umfassende Vor-Ort-Dienstleistung wie die regelmäßige Kontrolle und Nachsortierung der Müllgefäße**. Der Einsatz des Hausmeisters als Müllwart ist schon aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen problematisch.

Unsere Mitarbeiter nehmen die Mieter gleich zu Beginn mit an Bord und erklären jedem die bestmögliche Sortierung der Abfälle in die Müllgefäße. Die Beratungsleistung wird durch die haushaltnahe Kampagne „Platz ist in der kleinsten Küche“ ergänzt. Die Vorstellung intelligenter Sammelsysteme soll Mieter motivieren, bereits in der Küche die tägliche Vorsortierung durchzuplanen und damit eine verbesserte Abfalltrennung in den kommunalen Abfallgefäßen zu erreichen.

Als besonders effektiv für alle hat sich unser **System des verursachergerechten Abfallmanagements mittels vollelektronischer Müllschleuse** erwiesen. Der besondere Anreiz ist, dass die Mieter selbst an der Betriebskostenschraube drehen können.



Wie funktioniert diese Müllschleuse?

Die Müllschleuse ist unser „USP“ und ein gutes Beispiel für die Innovationskraft unseres Unternehmens. Die insgesamt anfallenden Müllkosten werden nach einem individuell zu vereinbarenden Umlageschlüssel (z. B. in Anlehnung an die Heizkostenverordnung oder das satzungsrechtliche Mindestvolumen) auf die Mietparteien verteilt. Alle Haushalte sind so in jedem Falle an den Entsorgungskosten beteiligt, sodass ein Nichtnutzen der Schleuse keine finanziellen Vorteile bringt. Durch eine sinnvolle Trennung des eigenen Mülls in kostenlosen Verpackungsmüll und Wertstoffe (gelbe Tonne) sowie Altpapier (blaue Tonne) kann jede Mietpartei jedoch ihren kostenpflichtigen Restmüll reduzieren. Das macht sich bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung im eigenen Portemonnaie positiv bemerkbar.



Welche weiteren Services bieten Sie an?

Wir arbeiten daran, unsere Wertschöpfungskette stetig zu optimieren und zu erweitern. Eigentümer und Verwalter profitieren beispielsweise von der Planungsunterstützung beim Bau barrierefreier Standplätze, Sperrmüllräumung und Entrümpel-

ung sowie der Biotonnenwäsche. Auch Spezialaufgaben beim Facility Management oder die Beratung bei Abfällen in Gewerbeimmobilien (Gaststätten, Einzelhandel) ergänzen unser Portfolio für die Immobilienwirtschaft.

Wirtschaftlich und intelligent

Innotec ist Vorreiter der komplexen Dienstleistung des Abfallmanagements für die Wohnungswirtschaft und seit Mitte der 90er Jahre Marktführer in diesem Bereich. Betreut werden komplexe Großwohnanlagen ebenso wie kleinere Objekte ab ca. 20 Wohnungen.

Die Idee ist, die ökologischen Vorteile einer Dienstleistung mit dem Konzept des Contracting – eher bekannt aus dem Energiebereich – zu verbinden. Das Angebot: Performance-Contracting, d.h. erfolgs-

abhängige einsparungsbasierte Dienstleistungs-Refinanzierung im Bereich Abfallmanagement.

Innotec ist bundesweit flächendeckend mit intelligenten und wirtschaftlichen Abfallmanagement-Lösungen tätig und betreut mittlerweile ca. 1,5 Millionen Bundesbürger in knapp 750.000 Haushalten.