

Interview mit Siegfried Rehberg, Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen (BBU)

Neuartiger Nachweis für die Betriebskosten im Bereich der Abfallentsorgung

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hat zusammen mit der WohnCom GmbH und der in Berlin ansässigen ALBA Consulting GmbH den so genannten „Müllpass“ entwickelt. Mit diesem kann für die Wohnungsunternehmen eine verbindliche Bilanz im Bereich der Abfallentsorgung erstellt werden. Anlässlich einer Tagung zum Thema „Innovative Konzepte zur Reduzierung der Betriebskosten und Erhöhung der Transparenz – 1. Müllpass-Verleihung“ bei der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (BBA) wurde in Berlin der neue Nachweis der Wohnungswirtschaft vorgestellt. Hier ein Interview über den „Müllpass“ mit Siegfried Rehberg vom BBU.

Herr Rehberg, was ist der „Müllpass“?

Rehberg: Der „Müllpass“ ist ein standardisierter Ausweis, der die anfallenden Entsorgungskosten und die Qualität der Abfalltrennung bei einzelnen Wohnungsunternehmen dokumentiert und anschaulich darstellt – bezogen nicht nur auf einzelne Wohnobjekte, sondern auch auf den Gesamtbestand, einzelne Gebäudetypen, Quartiere etc.

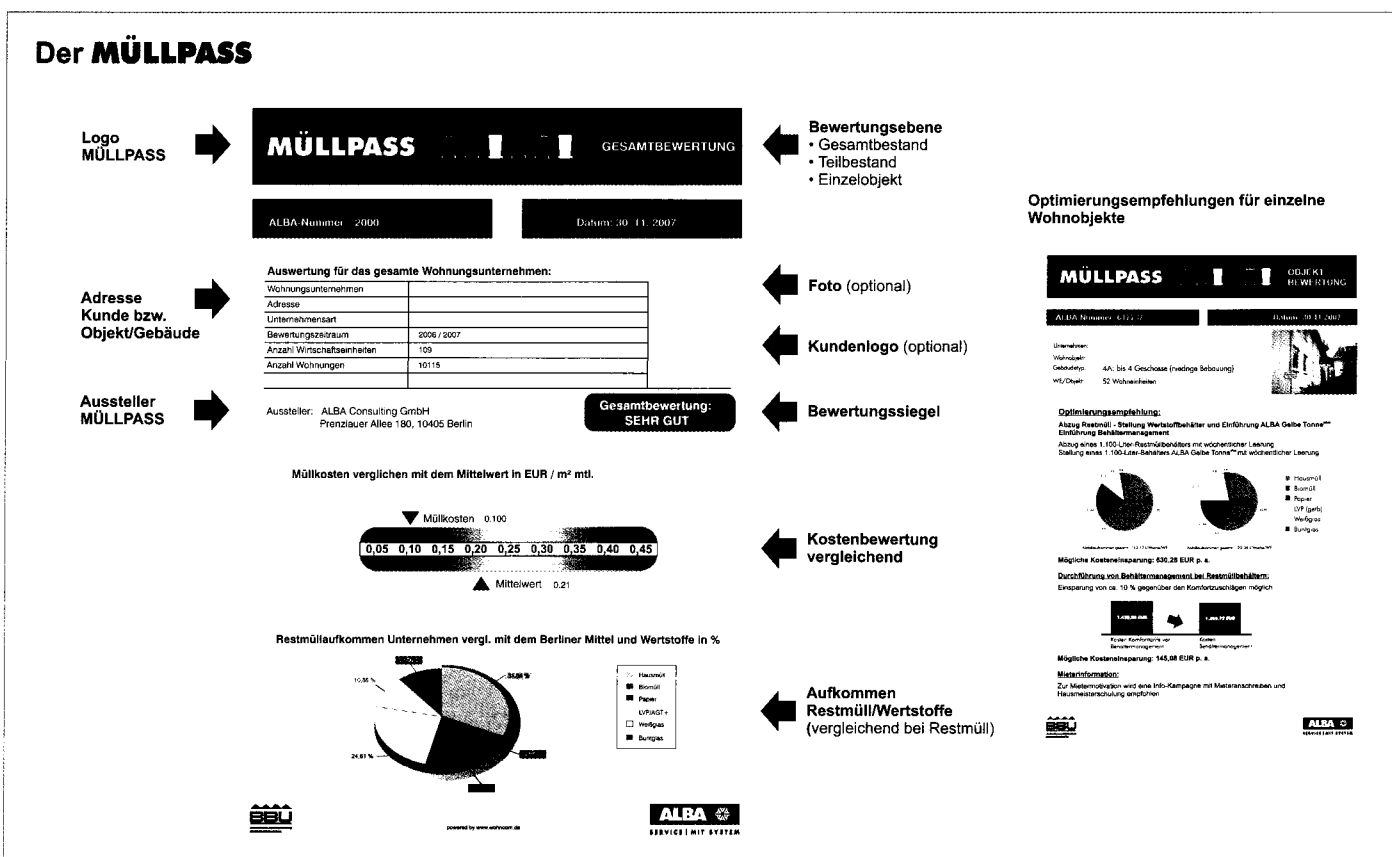
Damit ermöglicht der „Müllpass“ fundierte Aussagen zu den Betriebskosten im Bereich Abfallentsorgung und – ein ganz wichtiger Aspekt – vergleicht diese im regionalen Bezugsrahmen mittels einer Benchmarking-Datenbank. Darüber hinaus fließt das Abfall-

aufkommen in den Bereichen Restmüll bzw. Wertstoffe in die Betrachtung ein und wird in das Benchmarking integriert. So kann eine Aussage über die Effizienz der Abfalltrennung gemacht werden und gleichzeitig können Ansatzpunkte zur weiteren Kostenoptimierung lokalisiert werden.

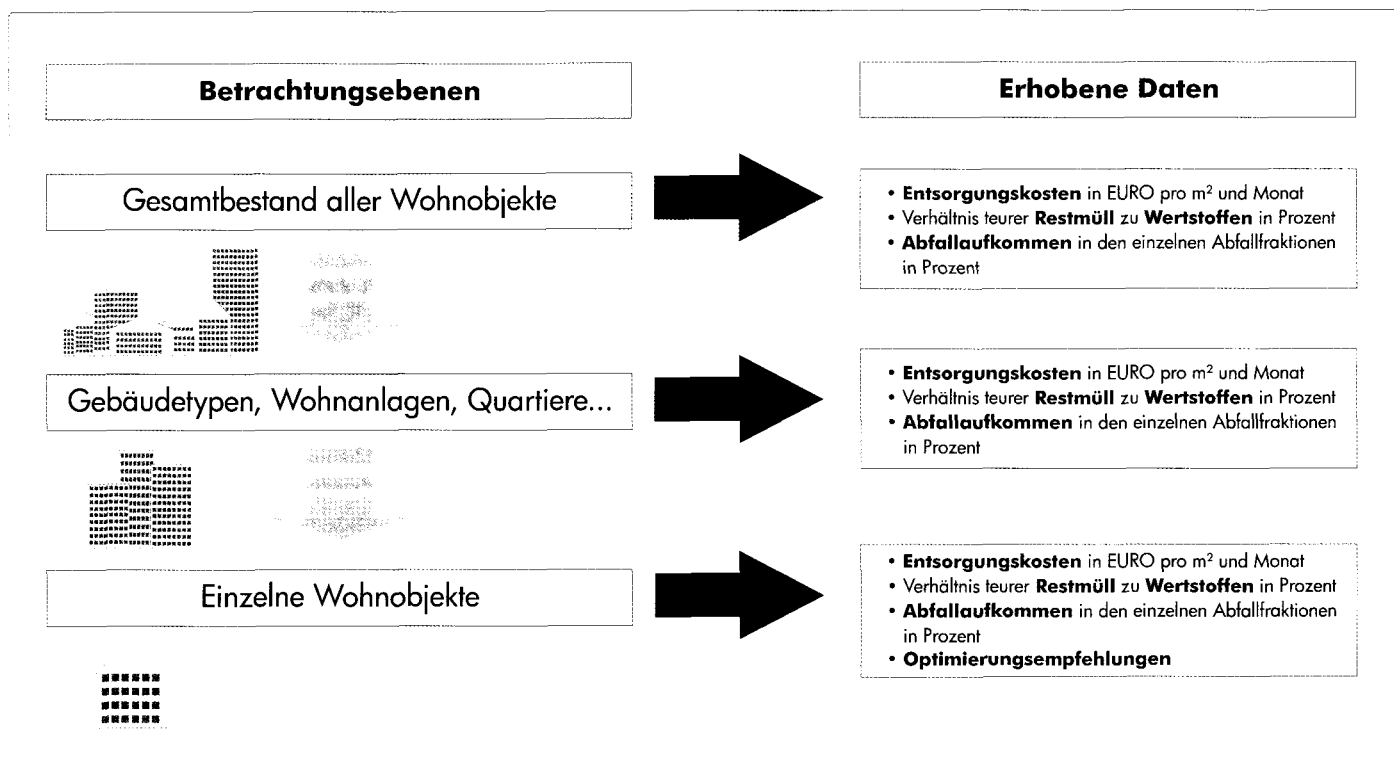
Aus welchen Angaben errechnet sich der „Müllpass“?

Rehberg: Als Grundlage für den „Müllpass“ dienen die abgerechneten Betriebskosten im Bereich Abfallentsorgung, wie sie beispielsweise in der Geislinger Konvention als Betriebskostenart erfasst sind, und die Gebäudedaten/Strukturdaten (Gebäude-

typ, Gebäudeflächen, Wohneinheiten). Eine weitere wichtige Datenquelle stellen die Daten zum Abfallaufkommen in den einzelnen Abfallfraktionen (Restmüll, Papier, Biomüll, Leichtverpackungen/Trockene Wertstoffe, Bunt- und Weißglas) dar. Die Daten zu den Betriebskosten liegen dem Wohnungsunternehmen in der Regel vor. Die Daten zum Abfallaufkommen werden, sofern sie dem Wohnungsunternehmen nicht schon vorliegen, von einem entsprechenden Dienstleister beispielsweise im Rahmen von Abfallmanagementmaßnahmen erhoben. Aus der Zusammenführung und Analyse dieser beiden Datenquellen errechnen sich die Bezugsgrößen für den „Müllpass“.



Aufbau des „Müllpasses“



Betrachtungsebenen beim „Müllpass“

Diese Daten zu Betriebskosten und Abfallaufkommen werden dann in eine Benchmarking-Datenbank eingelesen und analysiert. Das Wohnungsunternehmen kann so alle Informationen zu den eigenen Betriebskosten und dem damit verbundenen Abfallaufkommen online abrufen und diese durch weitere Kriterien und Optionen spezifizieren. Der „Müllpass“ kann aus dieser Datenbank heraus direkt online abgerufen und bei Bedarf gedruckt werden – sei es für den Gesamtbestand, Gebäudegruppen, Klassen von Gebäudetypen oder Einzelobjekte.

Welchen Nutzen hat der „Müllpass“ für die Wohnungswirtschaft?

Rehberg: Der „Müllpass“ ist ein aussagekräftiger Nachweis für die effiziente Optimierung der Entsorgungsstruktur durch z. B. Abfallmanagementmaßnahmen und die dadurch erzielte Betriebskostensenkung. Die Benchmarking-Komponente erlaubt dem Wohnungsunternehmen den regionalen Kostenvergleich und eine klare Positionierung des Unternehmens am Markt. Darüber hinaus werden die Betriebskosten im Bereich der Abfallentsorgung ebenso umfassend wie komfortabel aufgeschlüsselt und analysiert und es können so weitere Optimierungsmöglichkeiten punktgenau lokalisiert werden.

Für den Mieter enthält der „Müllpass“ deutlich die Botschaft, dass das Wohnungsunternehmen im Interesse des Mieters nachhaltig Betriebskosten optimiert und dies durch innovative Konzepte auch zukünftig tun will. Zudem signalisiert der „Müllpass“ der Öffentlichkeit: Dieses Unternehmen geht ver-

antwortungsvoll mit der Abfallentsorgung um und unterstützt mit der Ausweitung der Wertstoffsammlung durch konsequente Abfalltrennung eine nachhaltige, umweltverträgliche und zugleich wirtschaftliche Form der Entsorgung, denn es besteht natürlich ein direkter Zusammenhang zwischen dem Anteil Wertstoffe/Restmüll und den Entsorgungskosten.

Können Sie uns diesen Zusammenhang genauer erläutern?

Rehberg: Der Anteil der Abfallentsorgung an den wohnungswirtschaftlichen Gesamtbetriebskosten beträgt in Berlin zwar nur sieben Prozent. Der Posten, der davon kostenmäßig am weitaus stärksten ins Gewicht fällt, ist die Restmüllentsorgung. Analysen zur Zusammensetzung des Restmülls in den grauen Tonnen haben immer wieder ergeben, dass sich in diesen Abfallbehältern viele Wertstoffe befinden, die eigentlich in die Wertstofftonnen gehören. Nun ist die Entsorgung von Wertstoffen wie Papier, Verpackungen oder Glas ja deutlich kostengünstiger als die Restmüllentsorgung bzw. verursacht überhaupt keine Kosten, da entgeltfrei. Durch die fälschlich im Restmüll gelandeten Wertstoffe verteuern sich die Entsorgungskosten ganz erheblich. Um diesem Missstand abzuwehren, wurden Konzepte wie etwa das Abfallmanagement entwickelt. Beim Abfallmanagement werden Anzahl und Leerungsturnus der verschiedenen Abfallbehälter dem tatsächlichen Bedarf und Abfallaufkommen vor Ort angepasst. Häufig besteht auf den Abfallsammelplätzen ein erhebliches Missverhältnis zwischen den

tatsächlich anfallenden Abfallmengen und den für die Mieter bereitgestellten Behältern. Effizientes Abfallmanagement sorgt nun dafür, dass die Wertstoffe tatsächlich dort landen, wo sie hingehören, nämlich in die preiswerten oder sogar kostenfreien Wertstoffbehälter. Gleichzeitig werden die Mieter durch entsprechende Informationskampagnen für dieses Thema sensibilisiert und über eine konsequente Abfalltrennung und deren ökonomische wie ökologische Vorteile aufgeklärt. Die durch Maßnahmen wie das Abfallmanagement erzielten Einsparungen im Bereich Entsorgungskosten können sich sehen lassen: ab fünf Prozent, teilweise sogar bis zu 50 Prozent betragen hier die erzielten Einsparungen.

Insofern ist der „Müllpass“ insbesondere für Wohnungsunternehmen, die durch Abfallmanagementmaßnahmen ihre Entsorgungsstruktur optimiert haben, ein Nachweis für die dadurch erzielten Erfolge. Wohnungsunternehmen, die für sich den „Müllpass“ erstellen wollen, aber noch keine Maßnahmen wie das Abfallmanagement durchgeführt haben, ist dies im Vorfeld der Erstellung des „Müllpasses“ sehr zu empfehlen.

Für den BBU ist der „Müllpass“ ein weiteres effektives Instrument zur gezielten Kostenoptimierung und Statusanalyse im Entsorgungsbereich. Dieser neue Ausweis reiht sich in eine ganze Palette von ähnlich strukturierten Konzepten zur Kostenoptimierung ein, die wir von Verbandsseite entwickelt haben oder nachhaltig unterstützen.

Wir danken für das Gespräch!