



## **Stellungnahme der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) zum**

### **Referentenentwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts**

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienbranche bundesweit und auf europäischer Ebene gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Ziel ist es, die herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilie in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit zu verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft zu verbessern. Der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft gehören derzeit an:

#### **Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):**

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. gehören derzeit über 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen 7,2 Millionen Menschen leben. Dies entspricht einem Anteil von rund 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem werden Gewerberäume von insgesamt 37,8 Millionen Quadratmetern Nutzfläche verwaltet. Damit arbeiten mehr als 1 Millionen Beschäftigte in den Büros, Einkaufszentren und Hotels der BFW-Mitgliedsunternehmen.

#### **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:**

Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,2 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben.

#### **Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen:**

Der IVD ist 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rund 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiteren Immobilienberater.

#### **Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BVI):**

Dem BVI gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 45 Mrd. Euro.

15.09.2010

Geschäftsführender Verband:  
Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Littenstraße 10  
10179 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30 275726-15  
Fax: +49 (0) 30 275726-49  
E-Mail: presse@bsi-web.de

Ansprechpartner/  
fachliche Begleitung:  
Siegfried Rehberg  
Tel: +49 (0) 30 89781-150

Europa-Büro der BSI  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles, BELGIEN

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter (BVI)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdpb)

VGf  
Verband Geschlossene Fonds



**Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):**

Der DDIV ist mit derzeit über 1.400 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,7 Millionen Wohnungen mit 102 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

**Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):**

Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 60 % in der gewerblichen und 28 % in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 36 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland

**Verband Geschlossene Fonds (VGF):**

Der VGF repräsentiert die Branche der geschlossenen Fonds, die ein jährliches Investitionsvolumen von rd. 23,1 Mrd. Euro kumuliert. Die 50 Mitglieder repräsentieren ein Marktvolumen von annähernd 11,6 Mrd. Euro. Damit vertritt der VGF mehr als 3/4 des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds.

Seite 3 von 6

## 1. Einleitung

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat am 6. August 2010 den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts vorgelegt und die Verbände um Stellungnahme gebeten.

Das Gesetz soll die Richtlinie 2008/98/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. November 2008 über Abfälle (AbfRRL) in deutsches Recht umsetzen. Zum anderen soll mit dem neuen Kreislaufwirtschaftsgesetz die nationale Abfallwirtschaft im Sinne der Koalitionsvereinbarung weiterentwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund verfolgt der Gesetzentwurf folgende Ziele:

- Umsetzung EU-rechtlicher Bestimmungen der neuen Abfallrahmenrichtlinie
- Ausrichtung der Kreislaufwirtschaft auf den Ressourcen-, Klima- und Umweltschutz
- Klarstellung und Präzisierung abfallrechtlicher Regelungen mit dem Ziel, die Vollzugs- und Rechtssicherheit zu verbessern.

## 2. Stellungnahme

Die BSI unterstützt die Ziele des Referentenentwurfs insbesondere hinsichtlich einer 1:1-Umsetzung der EU-Richtlinie. Auch die stärkere Ausrichtung der Kreislaufwirtschaft auf den Ressourcen- und Klimaschutz wird begrüßt.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist Abfallentsorgung unter Aspekten der Bewirtschaftung des vermieteten Gebäudebestandes und hier insbesondere hinsichtlich der Betriebskostenentwicklung von Bedeutung. Alle Maßnahmen zur Kreislaufwirtschaft haben großen Einfluss auf die von den Nutzern und Mietern zu tragenden Kosten. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind niedrige Preise für Abfallentsorgung sowie die Vermeidung teurer Abfallbeseitigungs- und Entsorgungsverfahren unabdingbar. Dies bedeutet, dass der Leistungs- und Preiswettbewerb auch in der Kreislaufwirtschaft gefestigt und weiterentwickelt werden muss.

Die BSI bewertet den vom Bundesumweltministerium vorgelegten Referentenentwurf insbesondere unter den Aspekten:

- Preise für Abfallentsorgung und Wertstoffrecycling stabil halten
- Wettbewerb unter den Entsorgungsunternehmen weiterentwickeln und stabilisieren

Seite 4 von 6

- Neue oder erweiterte Entsorgung einzelner Abfall- und Wertstofffraktionen (z. B. Bioabfall) so gestalten, dass sie für den Verbraucher/Nutzer/Mieter praktikabel zu handhaben sind und letztlich, auf die Betriebskosten bezogen, kostensenkend wirken.

In diesem Zusammenhang stellt die BSI fest, dass die bisher in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit den Entsorgern praktizierten Verfahren des Abfallmanagements im Referentenentwurf nicht bzw. nicht im ausreichenden Umfang gewürdigt und geregelt werden. Es fehlt an einer eindeutigen Bestimmung, dass alle im Zusammenhang mit Abfallvermeidung und Erhöhung der Wertstoff- und Bioabfallsammelquote stehenden Maßnahmen der Entsorger, Wohnungseigentümer und Vermieter auch auf die Mieter im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen umgelegt werden, wenn damit die Ziele des Kreislaufwirtschaftsgesetzes unterstützt werden, d. h. Abfallmengen reduziert und Wertstoffmengen erhöht werden.

Zu einzelnen Regelungen:

### **§ 7 Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft**

In Verbindung mit der in § 6 geregelten „Abfallhierarchien“ sollte der § 7 neben den beschriebenen Grundpflichten einen fünften Absatz erhalten, in dem die Grundlagen für Beratung und Abfallmanagement durch die Entsorger geregelt werden.

Hier kann auf vielfältige Erfahrungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zurückgegriffen werden, die das erfolgreiche Abfallmanagement zur Erhöhung der Wertstoffe und Reduzierung der Haushaltsabfälle zur Beseitigung praktizieren. Die in Deutschland unbestritten hohe Recyclingquote von Siedlungsabfällen ist ein Beweis für die erfolgreiche Tätigkeit nicht nur der Entsorgungsunternehmen, sondern auch der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

### **§ 10 Anforderungen an die Kreislaufwirtschaft**

Die BSI begrüßt, dass zukünftig eine einheitliche Wertstofftonne eingeführt werden soll. Allerdings sollte klargestellt werden, dass Wertstoffe keine häuslichen Abfälle sind.

Aus europarechtlicher Sicht ist es höchst fraglich, ob Abfälle aus Haushalten, die verwertet werden, tatsächlich nahezu ohne Ausnahme kommunalen Entsorgern andienungspflichtig gemacht werden dürfen, wie es nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts notwendig ist. Abfälle, die verwertet werden, sind gemäß europäischer Rechtsprechung „Waren“. Für sie gilt der Grundsatz der „Warenverkehrsfreiheit“. Mit diesem Grundsatz kaum zu vereinbaren wäre ein um-

Seite 5 von 6

fassender Anschluss- und Benutzungszwang an ein kommunales Wertstoffentsorgungssystem.

Die BSI kritisiert, dass in diesem Referentenentwurf keine Regelungen für die Trägerschaft der Wertstofftonne getroffen werden, sondern dass dieses einer zur erlassenen Rechtsverordnung überlassen bleiben soll. Die BSI empfiehlt, die Entscheidungsfreiheit dem Wertstoffüberlasser zu geben, wem er die Wertstoffe und zu welchen Kosten übergibt. Im Gesetzentwurf ist somit eine Regelung erforderlich, die sowohl kommunalen als auch privaten Entsorgern die Aufstellung der einheitlichen Wertstofftonne ermöglicht. Eine diesbezügliche Änderung der Verpackungsverordnung erscheint notwendig.

Die BSI empfiehlt dringend, die Neuregelung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu nutzen, um die Wertstoffsammlung wettbewerbsrechtskonform auszugestalten.

### **§ 17 Überlassungspflichten**

Die Regelungen in § 17, die Erzeuger oder Besitzer von Abfällen aus privaten Haushalten verpflichten, diese Abfälle den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten juristischen Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, ist aus Sicht der BSI zu weitgehend und schränkt den Wettbewerb zu stark ein.

Die Überlassungspflichten sollten strikt getrennt werden in Abfälle aus Haushalten zur Beseitigung und Wertstoffe zur Verwertung. Aufgrund Warenverkehrs- und Wettbewerbsfreiheit können Wertstoffe nicht als häusliche Abfälle, die einer Überlassungspflicht unterliegen, charakterisiert werden. Die Öffnung der Entsorgung von Wertstoffen für den Wettbewerb ermöglicht sowohl kommunalen wie auch privaten Entsorgern ein leistungsfähiges und kostengünstiges Wertstoffsammlungssystem anzubieten. Bisherige Beispiele aus dem Land Berlin zeigen, dass eine Wertstoffsammlung im Wettbewerb zu einer Erhöhung der Wertstoffsammelquote bei gleichzeitig verbesserter Dienstleistungsqualität für Gebäudeeigentümer und Nutzer/Mieter führt.

### **Bioabfälle**

Die §§ 11 und 12 regeln, dass Bioabfälle, die einer Überlassungspflicht unterliegen, spätestens ab dem 1. Januar 2015 getrennt zu sammeln sind. Hierzu gehören gemäß Definition in § 3 Abs. 7 auch Nahrungs- und Küchenabfälle aus Haushalten.

Die BSI weist darauf hin, dass die bisherigen Erfahrungen mit der Bioabfallsammlung zeigen, dass in privaten Haushalten befriedigende Erfassungsraten von einem nutzerorientierten, wirtschaftlichen und sozialverträglichen Sammelsystem abhängen. Insbesondere in Wohnsiedlungen des Mietwohnungsbaus hat sich



Seite 6 von 6

herausgestellt, dass die Sammelquote begrenzt ist. Die BSI empfiehlt, bei neuerlichen Anstrengungen im Rahmen der Novellierung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes in ausreichendem Maße Informations- und Beratungskapazitäten zur Verfügung zu stellen. Die Aufstellbedingungen von Bioabfallbehältern müssen auf die örtlich sehr unterschiedlichen Voraussetzungen genauestens abgestimmt werden.

Zusammenfassend bittet die BSI das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit bei der Novellierung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes die Verbraucherinteressen hinsichtlich einer praktikablen kostengünstigen und sozial verträglichen Abfall- und Wertstoffsammlung zu berücksichtigen.