

IQ

**Der !nnotec-Quotient**  
Modernes Abfallmanagement



**!nnotec**  
abfall-management

!nnotec abfall-management GmbH  
Projensdorfer Straße 324  
D-24106 Kiel  
Fon: +49-431-301 15 40, Fax: +49-431-301 15 49

abfallmanagement@innotec-kiel.de  
www.innotec-abfallmanagement.de

**!nnotec**



Innotec abfall-management GmbH  
Projensdorfer Straße 324  
D-24106 Kiel  
Fon: +49-431-301 15 40, Fax: +49-431-301 15 49

[abfallmanagement@innotec-kiel.de](mailto:abfallmanagement@innotec-kiel.de)  
[www.innotec-abfallmanagement.de](http://www.innotec-abfallmanagement.de)



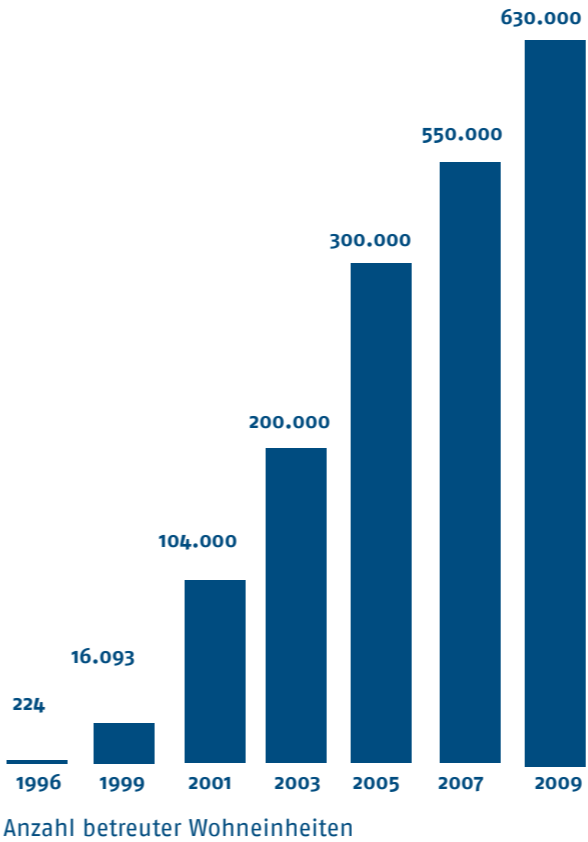
**Der Innotec-Quotient**  
Modernes Abfallmanagement



Wir nehmen das in die Hand.



**Innotec abfall-management**  
Unsere Vergangenheit



Aus der ursprünglichen Idee, die ökologischen Vorteile einer haushaltsnahen Dienstleistung mit dem Konzept des Contracting zu einem Performance-Contracting basierten Abfallmanagement zu verbinden, haben wir uns bundesweit zum führenden Dienstleister für die Immobilienwirtschaft entwickelt.

Seit Übernahme erster Bestände in das konventionelle Abfallmanagement 1996 in Kiel hat sich das Leistungsspektrum des Unternehmens ständig weiterentwickelt.

**Innovation**

Orientiert an den wirtschaftlichen Erfordernissen und den individuellen Anforderungen unserer Kunden konnten im Jahr 2002 die ersten Wohnanlagen mit Abfallschleusen ausgestattet und in ein verursachergerechtes Abfallmanagement überführt werden. Mit diesem Schritt ist es gelungen, ein finanzielles Anreizmodell zur verbesserten Abfalltrennung durch die Mieter und damit nachhaltige Kostensenkungen bei der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien zu etablieren.

**Bundesweit**

Mit Stand zum 1.09.2009 ist die Innotec flächendeckend in allen Bundesländern von Flensburg bis Rosenheim, von Aachen bis Berlin für die Immobilienwirtschaft in 630.000 Haushalten tätig. 365 Mitarbeiter kümmern sich um die Abfälle von rund 1,5 Millionen Bundesbürgern.

**Höchste Ansprüche**

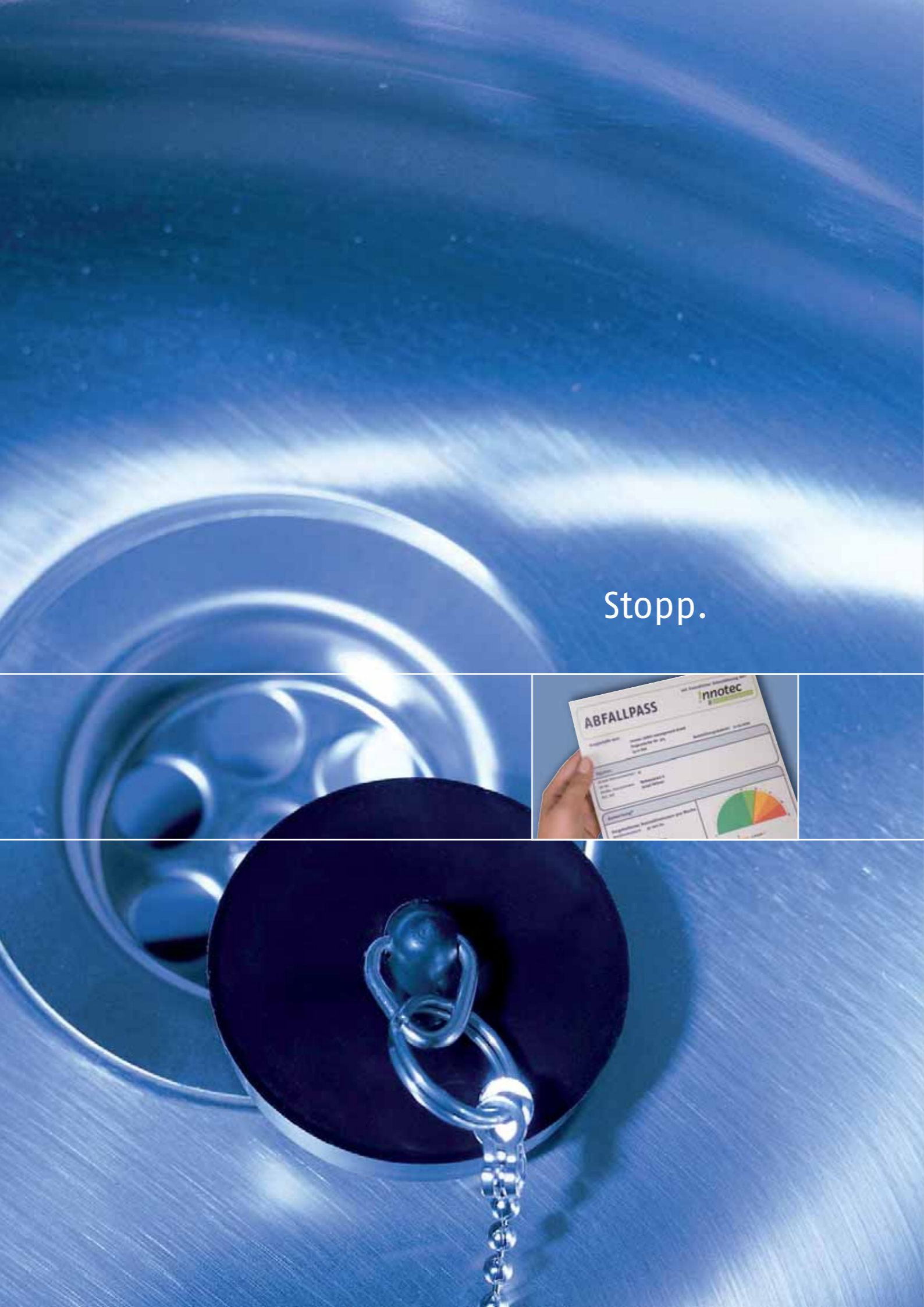
Ziel unseres Unternehmens ist die langfristige Begleitung unserer Kunden zum ressourcenschonenden und kostenoptimalen Betreiben von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit der Entwicklung wettbewerbsfähiger Produkte und Dienstleistungen können wir Wohnungsunternehmen auch zukünftig Mehrwerte garantieren.

„Eine hochwertige und konstante Dienstleistung über all die Jahre anzubieten ist nur mit einem hohen Maß an Motivation und Engagement jedes einzelnen Mitarbeiters möglich.“

Hierbei setzen wir nicht nur auf Nachwuchsförderung durch Ausbildung, sondern bieten auch insbesondere älteren Arbeitnehmern die Möglichkeit, ihre Erfahrung und ihr Können in unser Unternehmen einzubringen.“

Sven Hauke Kaerkes, Geschäftsführer

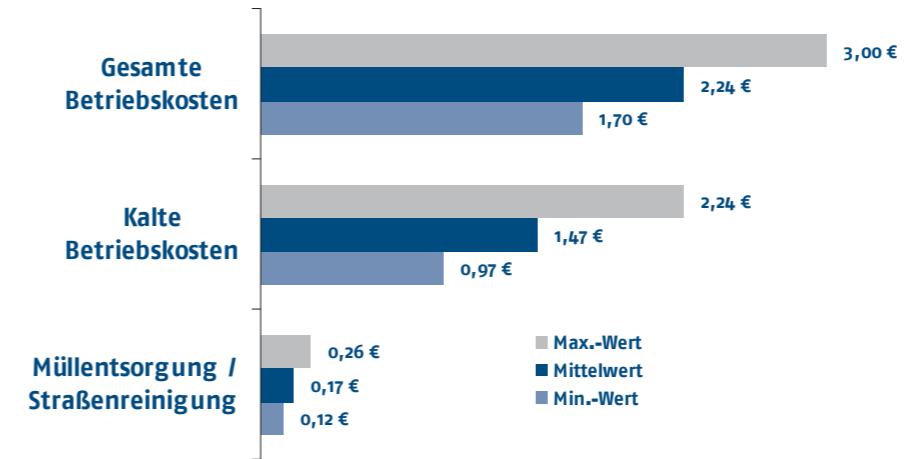




Stopp.



## Innotec abfall-management Unsere Aufgabe



Bandbreiten der für das Jahr 2007 abgerechneten Betriebskosten pro qm und Monat im Verbandsgebiet des BBU

„Unser Ziel muss es sein, dass in absehbarer Zeit der größte Teil des deutschen Wohnungsbestandes sich einem Benchmarking-Prozess hinsichtlich der Betriebskosten unterzieht.“

Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS,  
Fachhochschule Nürtingen

Die Betriebskosten haben sich in den vergangenen Jahren mit einem Anteil von fast 40% an der Gesamtmiete zu einer zunehmenden Belastung für die Immobilienwirtschaft und ihre Kunden entwickelt. Ursache hierfür sind die anhaltend hohen Steigerungsraten fast aller einfließenden Kostenarten. Dies gilt auch für den Bereich der Abfallentsorgung.

### Wirtschaftlichkeit

Vorhandenes Einsparpotenzial im Bereich der Abfallkosten verlässlich zu ermitteln und zu realisieren, ist die zentrale Aufgabe unseres Unternehmens. Pro Jahr sparen wir unseren Kunden über 30 Millionen Euro an Abfallgebühren ein.

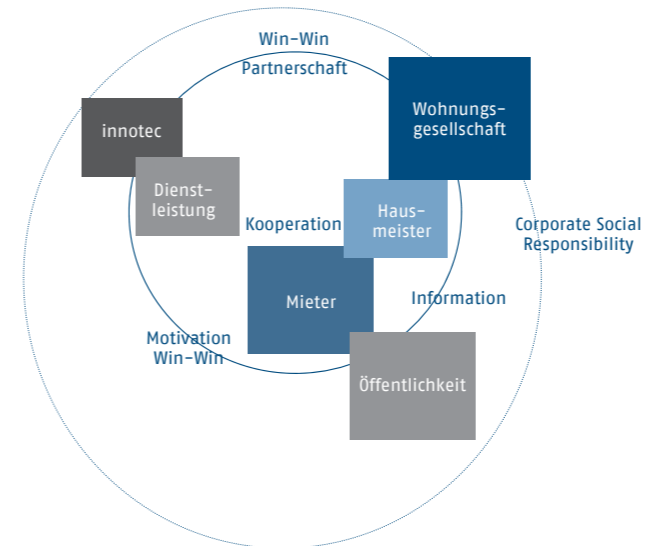
### Benchmarking

Mit erfolgserprobten Konzepten sowohl in Großwohnanlagen als auch Wohneigentümergeinschaften übernehmen wir für Ihre Objekte Analyse, Kontrolle, Management und die Optimierung Ihrer Abfallkosten.

### Betriebskostenrecht

Eine nachhaltige Senkung der Betriebskosten im Sinne der Erfüllung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes ist und bleibt ein zentrales Anliegen in der Wohnungswirtschaft.

Unsere Konzepte garantieren unseren Kunden die volle Umlagefähigkeit, die in mehreren Mietrechtsverfahren der vergangenen 10 Jahre jeweils bestätigt wurde.



*Kostentreiber Nummer 1 bei der Abfallentsorgung sind der in Wohnanlagen anfallende Restmüll und falsch befüllte Wertstoffbehälter. Auch nach Jahren der gesetzlich verankerten Pflicht zur Abfalltrennung liegt das Geld aufgrund mangelhafter Umsetzung praktisch in der Tonne.*

*Unsere Aufgabe ist es, Ihnen intelligente Konzepte zur optimalen Bestandsbewirtschaftung anzubieten und diese für Sie vor Ort umzusetzen.*

**Innotec classic**  
**Konventionelles Abfallmanagement**

Unabhängig von abfallwirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen sich in Wohnbeständen Einsparungen bei den Müllkosten zwischen 20 bis 50% realisieren. Welche Einsparpotentiale in Ihren Objekten schlummern, zeigen wir Ihnen in umfassenden und kostenlosen Analysen auf.

**Gut informiert**

Wichtigste Voraussetzung für ein effizientes Abfallmanagement ist die umfassende Information aller Beteiligten. Ob regelmäßige persönliche Beratungen an der Haustür oder in der Küche bzw. die Ausgabe mehrsprachiger Informationsbroschüren, **wir nehmen das in die Hand.**

**Kontrolle ist gut, Nachsortierung ist besser**

Falsch befüllte Wertstoffgefäße und schlecht ausgelastete Restmüllcontainer führen zu beträchtlichen Kosten. Problemorientierte regelmäßige Anfahrten Ihrer Objekte und die Sicherung der Wertstoffqualität durch Sichtprüfung und das Entfernen von Fehlbefüllungen, **wir nehmen das in die Hand, wenn erforderlich 365 Tage im Jahr.**

**Eine saubere Sache**

Ein sauberer Standplatz ist die Visitenkarte Ihres Objektes. Müllsäcke oder abgelegtes Sperrgut beeinträchtigen die Attraktivität Ihrer Wohnanlage erheblich. Die zeitnahe Entfernung von Beistellungen, die Organisation der Sperrmüllabfuhr sowie die mindestens wöchentliche Reinigung der Standplätze auch an Feiertagen: **Wir nehmen das in die Hand.**

„Wir haben uns im Unternehmen auf sozial- und arbeitschutzrechtliche Standards verpflichtet, die weit über das branchenübliche Maß hinausgehen. Betriebliche Altersversorgung, Impfprogramme, hochwertige Schutzausrüstungen oder Schulungen zur Mieterberatung sind bei uns gelebte Realität.“

Heiko Wienkotte,  
Vors. Gesamtbetriebsrat



Sauber.

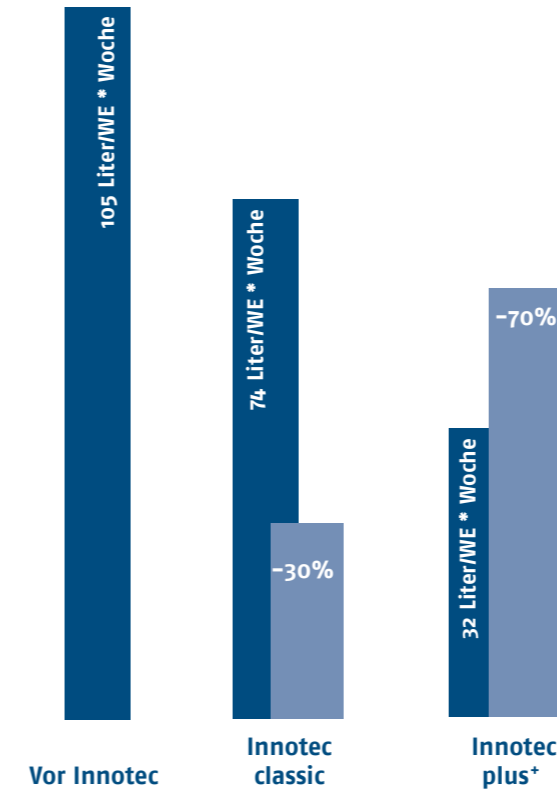




Gerecht.



## Innotec abfall-management Unsere Innovation



Im Regelfall werden Abfallkosten nach wie vor gemäß dem üblichen Umlageschlüssel, nach qm-Wohnungsgröße bemessen. Je nach Struktur und Abfallverhalten der einzelnen Haushalte kann dies zu erheblichen Ungerechtigkeiten führen.

Nachgefragt, sprechen sich 68,5 Prozent der Haushalte für eine verbrauchsabhängige Betriebskostenabrechnung auch bei Müll aus.

### Innotec plus<sup>+</sup> Verursachergerechtes Abfallmanagement

#### Finanzielle Anreize

Nur noch für die eigenen Abfälle zu zahlen, verbessert die Motivation zur Abfalltrennung erheblich. Der finanzielle Anreiz erhöht die Einsparungen für den Einzelnen auf bis zu 70%.

Das verursachergerechte Abfallmanagement ergänzt die Leistungskomponenten Innotec classic um eine sogenannte Abfall-Doppelschleuse, ein über Jahre erprobtes System zur verbrauchsabhängigen Erfassung und Abrechnung des anfallenden Restmülls.

#### Innovative Technik

Die Doppelschleuse besteht aus einem auf eine Standardwaschbetonbox montierten Kippeinwurfmechanismus, dessen Öffnung nur über einen individualisierten Zugangsclip ermöglicht wird. Dieser bietet über unseren Partner PACO unlimited auch weitere Funktionalitäten, etwa eine Zugangsregelung im Rahmen der RFID-gestützten intelligenten Immobilie. Eingeworfene Müllmengen werden direkt dem Nutzer zugeordnet und abgerechnet. Eine kostenfressende Fremdnutzung ist so ausgeschlossen.

#### Integrierte Abrechnung

Unsere Leistung für Sie umfasst den Gesamtprozess von der kostenlosen Gestellung des Systems, der Betreuung Ihrer Müllanlagen, der technischen Wartung der Systeme bis hin zur kompletten Abrechnungserstellung und Einspielung der Daten in alle gängigen Abrechnungssysteme.

Die Organisation des Clipmanagements und regelmäßige Information der Haushalte über ihr individuelles Nutzungsverhalten und verbessernde Maßnahmen sind zentraler Bestandteil unserer Dienstleistung.

„Die Mieterzufriedenheit in unseren Objekten hat sich seit Einführung der Abfallschleusen deutlich erhöht.“

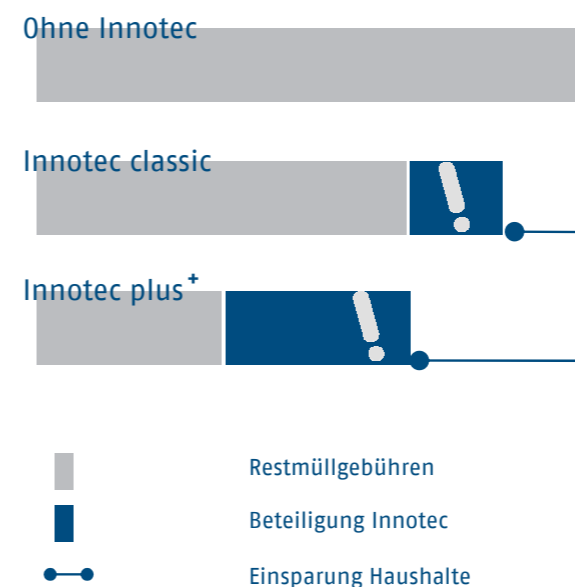
Saubere Standplätze, Ansprechpartner vor Ort und eine Reduzierung der Kosten um bis zu 70% verschaffen uns klare Vorteile im Vermieterwettbewerb.“

Holger Zychski,  
FRANK Siedlungsbaugesellschaft mbH & Co. KG



Immer ein Gewinn.

## Innotec abfall-management Unsere Erfolge



*Dienstleistungen sind dann am interessantesten, wenn sie einen Mehr-Wert zu Weniger-Kosten garantieren.*

*Was bringt die Leistung Ihnen, was haben Ihre Kunden davon und vor allem: Was kostet der zusätzliche Service?*

### Finanzierungsmodelle

#### Erfolgsbeteiligung

Die Abfallmanagementdienstleistungen der Innotec finanzieren sich ausschließlich über das Performance Contracting, einer Beteiligung an den erzielten Einsparungen. Die vertraglich individuell vereinbarten Beteiligungssätze ergeben sich aus dem vereinbarten Dienstleistungskonzept und den jeweils örtlichen Randbedingungen.

#### Anfahrtsmodell

Objekte, die bereits sehr niedrige Abfallgebühren erreicht haben, aber eine regelmäßige Standplatzbetreuung erfordern, können über eine individuell zu bestimmende Anfahrtspauschale in ein Abfallmanagementkonzept übernommen werden.

#### Umlagefähigkeit

Die Umlagefähigkeit unserer Leistungen, ob konventionelle Betreuung Ihrer Müllplätze oder die verursachergerechte Erfassung von Müllmengen über die Abfallschleuse, ist von führenden Juristen geprüft und rechtlich einwandfrei festgestellt. Dies garantieren wir Ihnen.

Zu den umlagefähigen Kosten nach § 2 Nr. 8 BetrKV zählen im Einzelnen:

- Abfallsortierung
- Behälteranpassung
- Standplatzreinigung

Bei Müllmengenerfassungsanlagen: Kosten der Anmietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung als auch die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Das LG Regensburg hat unter Einholung eines Gutachtens in einem Urteil vom 13. Januar 2009 (LG Regensburg Az.: 2 S 41/08) festgestellt, dass das von einem Wohnungsunternehmen eingesetzte Müllmengenerfassungssystem sowie der gewählte Umlageschlüssel aus betriebskostenrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden sind.

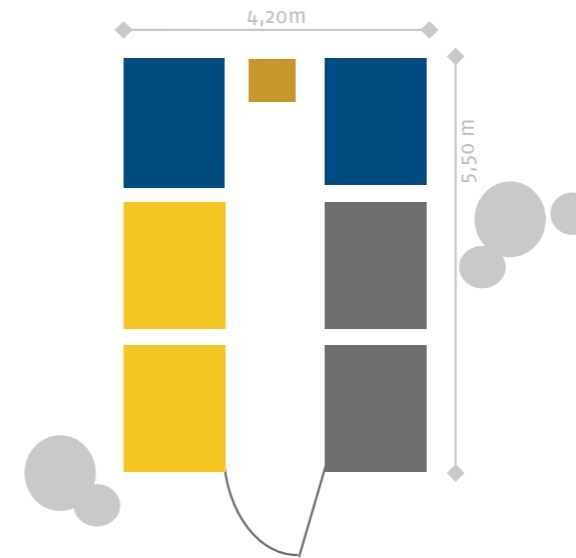




Übersichtlich.



## Innotec abfall-management Unsere Konzepte



*Schönes und mieterfreundliches Wohnen beschränkt sich nicht allein auf die Innenausstattung Ihrer Objekte. Vielmehr ist bereits die Außenanlage Visitenkarte Ihrer Liegenschaften. Das schließt auch die Gestaltung und Ausstattung der zugehörigen Müllstandplätze mit ein.*

*Eine ordnungsgemäße und geordnete Abfallentsorgung kann nur dann funktionieren, wenn die örtlichen Gegebenheiten den tatsächlichen Entsorgungsbedürfnissen Ihrer Kunden gerecht werden.*

„Im Einsatz innovativer Techniken wie RFID-Zugangslösungen in Verbindung mit kostensparenden Dienstleistungen liegt die Zukunft der Immobilienwirtschaft.“

Armin Heil,  
Vorstand PACO unlimited AG

### Innotec Standplatzbau

Ob bei Neubauprojekten oder der Sanierung bestehender Wohnanlagen, unsere Teams vor Ort stehen Ihnen in jeder Projektphase von der Planung bis hin zur Ausführung mit abfallwirtschaftlichem und technischem Know-how zur Verfügung.

#### Individuelle Systemwahl

Je nach Größe, Struktur und Architektur der Wohnanlage empfehlen wir Ihnen das passende Standplatzsystem. Von verschließbaren Gitterstandplätzen, über Granitpalisaden bis hin zu modernen Boxenausführungen finden wir für Sie die passende und kostengünstige Lösung.

#### Korrekte Planung

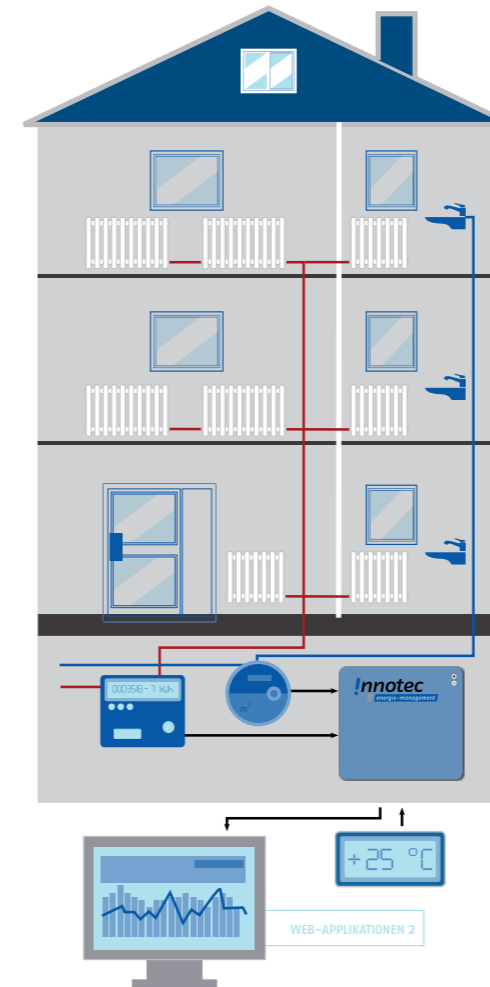
Unter Berücksichtigung der städtischen baurechtlichen bzw. abfallrechtlichen Vorgaben und der Anzahl der angeschlossenen Haushalte und den örtlichen Laufachsen ermitteln wir für Sie den optimalen Standort, den Platzbedarf und die Ausrichtung Ihrer neuen Müllplätze in der Gesamtanlage.

#### Alternative Finanzierungsmodelle

Attraktiv gestaltete und abgeschlossene Müllstandplätze können erhebliche Einsparungserfolge nach sich ziehen. Wir bieten Ihnen interessante Finanzierungsmodelle, um diese potenziellen Möglichkeiten zu erschließen.



Qualität ist messbar.



## Innotec abfall-management Unsere Zukunft

*Bekannt sind wir als Abfallmanager, doch unser Leistungsspektrum umfasst viele weitere Bereiche des Immobilien- und Bestandsmanagements.*

### Energiemanagement

Die Innotec ist über ihr Brandenburger Tochterunternehmen Innotec energie-management GmbH seit 10 Jahren technisch innovativer Abrechnungsdienstleister in mittlerweile 100.000 Haushalten für Wärme, Wasser und Abfall. Das Unternehmen bietet über seine Smart-Box-Lösung ein Monitoring zur Heizanlagenführung und erschließt Einsparpotenziale von bis zu 20%.

### Wussten Sie ausserdem,

... dass wir Ihnen attraktive Angebote über Finanzierung, Bau und Betreuung von **Spielplätzen** bieten? Übrigens einschließlich Übernahme der Verkehrssicherungspflichten.

... dass wir termingerecht nicht nur wilde Sperrmüllablagerungen beseitigen, sondern auch bei **Haushaltsauflösungen** mit unserem Partnerunternehmen REMONDIS für eine ordnungsgerechte Entsorgung aller Abfälle auch einschließlich der Sonderabfälle sorgen?

... dass unser **Hausmeisterservice** mehr kann als Glühbirnen wechseln und Ihnen vom Winterdienst bis hin zur Wohnungsabnahme als freundlicher und kompetenter Partner zur Verfügung steht?

... dass Sie bei uns nie selbst in die Röhre schauen müssen, sondern wir die **Kanaldichtigkeit** Ihrer Grundstücksentwässerung gemäß DIN 1986-30 zu attraktiven Konditionen fachgerecht prüfen und festgestellte Probleme umgehend beseitigen? – Mit Zertifikat drauf.

„Die Zeiten, in denen im Mittelpunkt der Arbeit eines Messdienstes die bloße Erfassung eines Jahresmesswertes zur nachgelagerten Erstellung einer Betriebskostenabrechnung stand, sind vorbei. In der effizienteren Nutzung der Ressourcen aller Betriebskostenbereiche liegt die Herausforderung.“

Christian Gronwald,  
Geschäftsführer Innotec energie-management GmbH





#### **Nord**

SAGA GWG – Hamburg  
HANSA Baugenossenschaft e. G. – Hamburg  
Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft e. G. – Hamburg  
Selbsthilfe Bauverein eG Flensburg – Flensburg  
Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG  
FRANK SIEDLUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH & CO. KG – Kiel, Hamburg  
KWG Grundbesitz GmbH – Kiel

#### **Mitte**

GBH Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH – Hannover  
KSG Kreissiedlungsgesellschaft Hannover mbH – Hannover  
Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG – Gifhorn  
Braunschweiger Baugenossenschaft e. G. – Braunschweig  
VW Immobilien Service GmbH – Wolfsburg  
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen – Bremen  
VOLKSHEIMSTÄTTE eG Wohnungsbaugenossenschaft – Göttingen

#### **Ost**

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH – Leipzig  
Hilfswerk-Siedlung GmbH – Berlin  
Wohnungsbau-Genossenschaft „Kontakt“ e. G. – Leipzig  
Grand City Property Management GmbH – Berlin  
TREUREAL Property Management GmbH – Halle  
Wohnungsbaugenossenschaft Zukunft eG – Erfurt

#### **West**

Allbau Aktiengesellschaft mbH – Essen  
Rheinwohnungsbau GmbH – Düsseldorf  
Evonik Wohnen GmbH – Essen  
GAG Immobilien AG – Köln  
VEBOWAG Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG – Bonn  
Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH – Bochum  
LEG Wohnen Düsseldorf GmbH – Düsseldorf

#### **Südwest**

Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungs-  
gesellschaft mbH – Frankfurt  
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen – Frankfurt  
Bauverein AG Darmstadt – Darmstadt  
GGH für Grund- und Hausbesitz mbH – Heidelberg  
Wohnbau Mainz GmbH – Mainz  
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft d. Stadt  
Wiesbaden mbH – Wiesbaden

#### **Süd**

GRWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft  
der Stadt Rosenheim mbH – Rosenheim  
Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG – Amberg  
GBW Management GmbH – München  
GWNO Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Niederbayern  
und Oberpfalz GmbH – Regensburg

#### Impressum:

Konzept: vertikal! Werbeagentur GmbH, Kiel  
Gestaltung, Text: !nnotec abfall-management GmbH  
Umsetzung, Druck und Verarbeitung: Compact Media KG (GmbH & Co)

Kiel, 2009

Die !nnotec abfall-management GmbH betreut bundesweit  
250 Unternehmen der Immobilienwirtschaft.

Hier finden Sie einen kleinen Ausschnitt aus unserer  
Kundenliste.