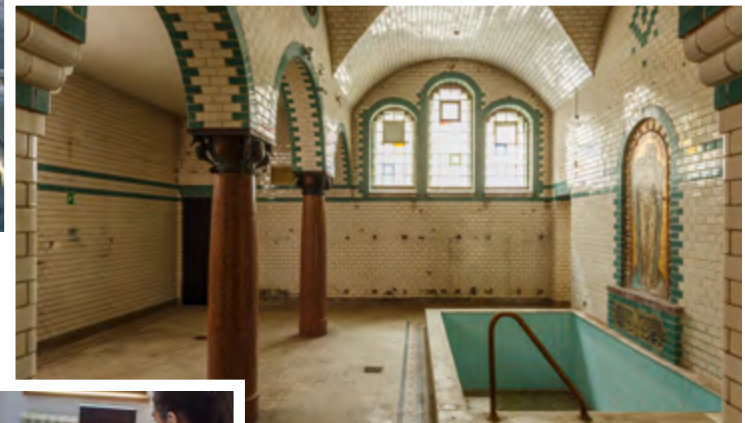


Wir geben Raum für Entwicklung in Berlin.



Inhalt

Vorwort

- 4 Vorwort der Aufsichtsratsvorsitzenden
- 5 Vorwort der Geschäftsführung

Unser Unternehmen

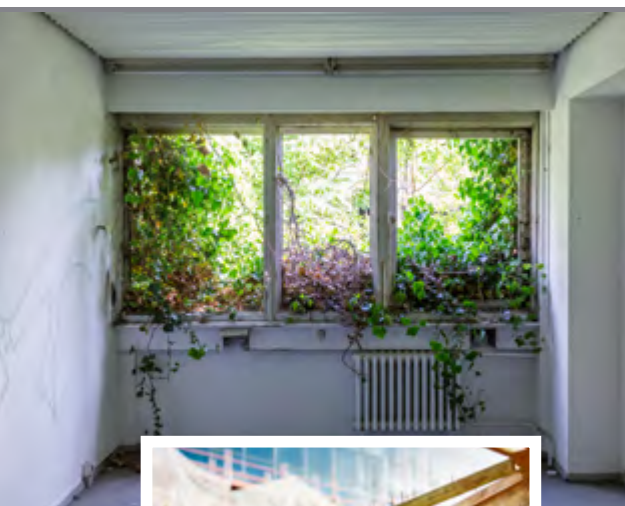
- 8 Die BIM in Kürze
- 10 Team Planen und Bauen
- 11 Neue Serviceleitstelle Land Berlin
- 12 Strategische Versicherungsausschreibung
- 12 Optimierte Bewirtschaftungsstrategie der BIM
- 14 Integriertes Managementsystem
- 15 BIM 4.0 – Die BIM gibt Raum für Entwicklung
- 18 Das Social-Media-Profil der BIM
- 19 Weiterentwicklung der Corporate Identity der BIM

Unsere Projekte

- 22 Abschlussbericht des Clusterungsprozesses
- 23 Konzeptverfahren
- 24 Strandbad Tegel
- 25 Interessenbekundungsverfahren
- 25 Stadtbad Steglitz
- 26 Gewerbegebiet Am Vorwerk
- 28 Erweiterung des BIM-Portfolios
- 31 Gründung und Geschäftsaufnahme der BBF Berliner Bodenfonds GmbH
- 32 Gesamtstädtische Steuerung der Unterbringungsbedarfe der Verwaltung (GSUV)
- 34 Flächenoptimierungsprojekte
- 36 Flexible Arbeitsorte in der Klosterstraße
- 38 Sanierung der Württembergischen Straße
- 40 Sanierung des Finanzamtes in der Sarrazinstraße
- 42 Technisches Finanzamt Berlin in der Kniprodestraße
- 44 Sicherheitssaal Kriminalgericht Moabit
- 46 Ehemaliges Rathaus Friedenau



48	Kultur Räume Berlin
50	Friedrichstadt-Palast
52	Beteiligungsprojekt Haus der Statistik
54	Beteiligungsprojekt Rathausblock
55	Bauprojekte für die Polizei Berlin
56	Schulsanierungen im ersten Lockdown
58	Bauprojekte für die Berliner Feuerwehr
60	Vergaben des Facility Managements im Schul- und Feuerwehrportfolio



Unsere Verantwortung

64	Zertifizierung des Energiemanagementsystems
65	Einsparungen und Maßnahmen zur CO ₂ -Reduktion
66	Projekte der B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH
68	Implementierung eines Nachhaltigkeitsmanagementsystems
70	Recruiting in Corona-Zeiten
71	Audit berufundfamilie
71	Gesundheitsmanagement
71	Weitere Leistungen der BIM
72	Aus- und Weiterbildung
73	Betriebsvereinbarungen

Unsere Bilanz

76	Gewinn- und Verlustrechnung
80	Bilanz
84	Kennzahlen der Bewirtschaftung/Erlösabführung
86	Impressum

Vorwort der Aufsichtsratsvorsitzenden

Schon in meinem zweiten Jahr als Aufsichtsratsvorsitzende der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) standen wir pandemiebedingt vor großen Herausforderungen, die zu Jahresbeginn nicht ansatzweise abzusehen waren. Die Corona-Pandemie hatte Deutschland spätestens ab März 2020 fest im Griff und beeinflusst seitdem unser Leben in vielfältigen Bereichen. Umso wichtiger war und ist es mir, in diesen schwierigen Zeiten an der Seite der BIM und ihrer Mitarbeiter*innen zu stehen und die Aufgaben und Ziele, die bereits zu Beginn des Jahres feststanden, verantwortungsbewusst anzugehen. Denn als landeseigener Immobiliendienstleister trägt die BIM eine große Verantwortung für Berlin und seine Bürger*innen.

Entsprechend schnell wurden Maßnahmen und Strategien entwickelt, um die anstehenden Projekte und Verantwortlichkeiten coronakonform unter Einhaltung der festgelegten Regeln voranzutreiben. Gleichzeitig war die BIM eine stabile Stütze für ihre Kund*innen, Nutzer*innen, Dienstleister*innen und Mitarbeiter*innen. Denn das vergangene Jahr hat uns zum einen gezeigt, wie wichtig Zusammenhalt und Koordination in herausfordernden Zeiten sind, und zum anderen, dass man auch aus dieser beschwerlichen Situation lernen kann. Dieser Lernprozess zog sich bei der BIM gleichermaßen durch alle Bereiche und so konnten unter anderem Projekte wie die Sanierung des Dienstsitzes der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in der Württembergischen Straße, das Interessenbekundungsverfahren zum Stadtbad Steglitz und das Richtfest für ein neues Einsatztrainingszentrum der Direktion 4 in der Gallwitzallee erfolgreich angestoßen bzw. umgesetzt werden. Gleichzeitig wurden die coronabedingten Schließungen



von Kulturstätten wie dem Friedrichstadt-Palast und der durch die BIM verwalteten Schulen genutzt, um geplante Sanierungen vorzuziehen.

Mehr Informationen zu diesen und weiteren Meilensteinen der BIM finden Sie im aktuellen Geschäftsbericht 2020. Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen.

Vera Junker
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Vorwort der Geschäftsführung

Alle Superlative wurden bereits strapaziert, um das Jahr 2020 zu beschreiben. Und wenn die Pandemie auch unseren Alltag auf den Kopf gestellt hat, so möchten wir gerade deshalb mit Ihnen in diesem Geschäftsbericht 2020 auf das vergangene Jahr zurückblicken – auf das, was uns bewegt hat und was wir bewegt haben.

Als Anfang März unser interner Pandemie-Stab das erste Mal tagte, konnten wir nur erahnen, welche Herausforderung auf uns alle zukommt. Doch wir waren und sind gut für diese Ausnahmesituation vorbereitet, wir sind handlungsfähig und ziehen an einem Strang – sowohl mit unseren Geschäftspartner*innen und Kund*innen als auch miteinander.

Bei der BIM hatten wir bis auf kleinere Unwägbarkeiten keine großen Ausfälle zu verzeichnen. Im Gegenteil. Wir sind stolz, dass wir unseren Teil zur Pandemiebekämpfung im Land Berlin beitragen konnten – etwa durch die Erstellung eines Lüftungsleitfadens für Dienstgebäude. Wir haben mit der Vollendung des Clusterungsprozesses die Liegenschaftspolitik Berlins weiter vorangetrieben und auch Bauvorhaben und Sanierungen wie geplant umgesetzt: Mit neuen Raumschießanlagen haben wir zudem einen Anteil zur Verbesserung der Übungsbedingungen für unsere Polizist*innen geleistet, die auch während der Pandemie weiterhin ihren wertvollen Dienst verrichten.

Als landeseigenes Unternehmen sind wir uns auch der gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber unseren Mieter*innen und all jenen bewusst, die durch ihre Arbeit in Gewerbe, Kultur oder im sozialen Bereich einen Teil zum Zusammenhalt unserer Gesellschaft beitragen.



Denn was wir jetzt an Infrastruktur verlieren, bekommen wir nicht zurück. Deshalb kommen wir unseren Mieter*innen, wo immer es möglich ist, entgegen und stehen beispielsweise für Mietstundungen bereit.

Wir konnten uns während der Pandemie als verlässlicher Arbeitgeber positionieren und durch die rasche Umstellung auf Online-Bewerbungsverfahren 152 neue Mitarbeiter*innen im Jahr 2020 einstellen. Und auch wenn die BIM heute digitaler tickt (z. B. auf [Instagram](#)), freuen wir uns, wenn das soziale Miteinander und der persönliche Austausch hoffentlich bald wieder Alltag werden.

Birgit Möhring und Sven Lemiss
Geschäftsführung

Wir geben Raum für die wachsende Stadt.

Im Rahmen der Umsetzung der Transparenten Liegenschaftspolitik prüfen wir, wie das uns anvertraute Immobilienvermögen bedarfsgerecht, wirtschaftlich und nachhaltig genutzt werden kann. Dabei haben wir die zukünftigen Bedarfe – welche Objekte gegenwärtig oder künftig für Landeszwecke benötigt werden und welche gezielt vermarktet werden können – im Blick.

Wir sind stolz darauf, historische Bauten und bekannte Wahrzeichen Berlins pflegen und erhalten zu dürfen. Die Zukunft Berlins gestalten wir mit und tragen zur fairen Verteilung der „Ressource Raum“ bei. Wir möchten all jene frühzeitig in die Gestaltung einbinden, die gegenwärtig wie zukünftig am stärksten von unseren Aktivitäten betroffen sind: unsere unmittelbaren Stakeholder*innen. Ihnen möchten wir den dringend benötigten Raum für die wachsende Stadt geben.



Die BIM in Kürze

Mit einem kleinen Startportfolio von etwa 90 Gebäuden nahm die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH 2003 ihre Arbeit auf. Seither verwaltet sie als hundertprozentige Tochtergesellschaft des Landes Berlin einen beständig wachsenden Teil der landeseigenen Immobilien. Als Landestochter trägt die BIM dafür Sorge, dass die öffentlichen Gebäude sinnvoll genutzt und bewirtschaftet werden, und leistet ihren Beitrag zum Abbau des Sanierungsstaus im Land Berlin. Im Jahr 2020 kümmerten sich 743 Mitarbeiter*innen um den wachsenden Gebäudebestand und die Zufriedenheit unserer Kund*innen. Sie sorgten dafür, dass die Landesimmobilien optimal bewirtschaftet, externe Mietverträge neu verhandelt oder beendet und Bau- oder Sanierungsvorhaben geplant und umgesetzt wurden.

Durchschnittsalter: 41,5 Jahre

Eintritt in das Unternehmen in 2020: 152

442 Frauen
59,5 %



301 Männer
40,5 %

Rund 890 km² ist Berlin groß, ungefähr die Hälfte dieser Fläche ist im Eigentum der Stadt Berlin. Noch bis 2013 wurden Grundstücke an den Meistbietenden verkauft. Dies hat sich mit dem Konzept der Transparenten Liegenschaftspolitik verändert. Das Landeseigentum soll für die Landesaufgaben erhalten bleiben und darüber hinaus soll auf die Entwicklung von Grundstücken Einfluss genommen werden.

Mit Blick auf die künftigen Bedarfe der Bezirke und Hauptverwaltungen wurden alle Liegenschaften analysiert und kategorisiert. Hierfür hat die BIM ein System zur Clusterung entwickelt. So konnten über 5.700 Objekte hinsichtlich ihrer zukünftigen Nutzung beurteilt werden. Die Unterteilung erfolgt in **vier Cluster**:

1. **Grundstücke des Fachvermögens**, die bei den jeweiligen Fachverwaltungen und Bezirken verbleiben, da sie für die Erfüllung der hoheitlichen Aufgaben des Landes „betriebsnotwendig“ sind, bspw. für den Betrieb einer Kita.
2. **Grundstücke zur Daseinsvorsorge durch das Land**, die als Vorsorgeflächen gehalten werden sollen, bspw. wenn die demografische Entwicklung künftigen Kitabedarf aufweist.
3. **Grundstücke mit Veräußerungsperspektive**, die in Form von Bieterverfahren oder durch Direktvergaben vergeben werden.
4. **Grundstücke mit Entwicklungsperspektive**, die mithilfe konzeptorientierter Entwicklungsverfahren vermarktet werden. Für diese Grundstücke besteht ein öffentliches Interesse bezüglich der künftigen Nutzung. Das Land Berlin möchte diese Nutzung mitbestimmen, schwerpunktmäßig in Form von Erbbau-rechten oder langfristigen Mietverträgen.

Das Mieter-Vermieter-Modell bildet die Grundlage für die Arbeit der BIM mit landeseigenen Nutzer*innen im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB). Im Rahmen dieses Modells zahlen die Nutzer*innen der Verwaltungsgebäude eine am Markt orientierte Miete an die BIM. Die nötigen Gelder werden den Mieter*innen aus dem Landeshaushalt zur Verfügung gestellt. Die BIM übernimmt im Gegenzug die Verwaltung und Bewirtschaftung der Gebäude ebenso wie die Verantwortung für Unterhalt und Sanierung. Das Mietverhältnis fördert bei den nutzenden Behörden das Bewusstsein, dass die Immobilien Geld kosten, und regt zu einem ressourcenschonenden Umgang mit ihnen an.

Aus den Mieten bezahlt die BIM die für Vermieter*innen üblichen Aufwendungen für den Erhalt der Immobilien. Der Überschuss fließt an den Landeshaushalt zurück. Damit schafft das Mieter-Vermieter-Modell Transparenz über die tatsächlichen Unterbringungskosten und gibt den Mieter*innen die Möglichkeit, sich auf ihre Kernaufgaben zu konzentrieren. Zusätzlich profitieren auch die öffentlichen Nutzer*innen, denn die optimierte Bewirtschaftung ermöglicht es, die vorhandenen Mittel sinnvoller einzusetzen: Flächen können an die Bedürfnisse der Mieter*innen angepasst und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.



Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat der BIM

- **Vera Junker**
Vorsitzende; Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen
- **Sabine Smentek**
Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Inneres und Sport, Berlin
- **Dr. Jochen Rettler**
Geschäftsführer Dr. Rettler Service GmbH, München
- **Heidrun Rhode-Mühlenhoff**
Leiterin Abteilung IV, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin
- **Lydia Röbiger**
Arbeitnehmendenvertreterin BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- **Dierk Weissenborn**
Arbeitnehmendenvertreter BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH



Team Planen und Bauen

Bisher wurden für Planungs- und Objektüberwachungsleistungen externe Fachleute eingeschaltet, während die BIM die steuernde Funktion innehatte. Da die Kundenzufriedenheit bei der BIM als der Immobiliendienstleister Berlins einen hohen Stellenwert hat, wurde nach Wegen gesucht, das Planen und Durchführen von unvorhergesehenen, mittleren Baumaßnahmen noch effizienter und flexibler umzusetzen.

Gefunden wurde eine Inhouse-Lösung: Seit 2020 ist das **Team Planen und Bauen** bestehend aus elf Architekt*innen, Ingenieur*innen und Bauzeichner*innen – ergänzt durch eine Sachbearbeiterin und eine Teamassistentin – für kreative und fachspezifische Entwurfsplanungen und -realisierungen (Objektüberwachung/Bauleitung) von unvorhergesehenen Baumaßnahmen für das gesamte Portfolio der BIM verantwortlich.

Dank seiner fachlichen Kompetenzen und der daraus resultierenden Flexibilität kann das Team kurz bevorstehende Maßnahmen sehr schnell umsetzen. Dazu zählen auch Maßnahmen, die die Kund*innen bzw. Nutzer*innen direkt betreffen und denen daher eine große Bedeutung beigemessen wird.

Die Kolleg*innen des Teams finden entsprechend schnell effiziente Lösungen und haben ein Gespür für Preise, Leistung und Aufwand. Zudem vereint „Planen und Bauen“ Wissen aus der Bewirtschaftung sowie dem Bau und ist bauvorlageberechtigt. Entsprechend hoch ist der Eigenleistungsanteil im Team.

Projekt „Schnelles Herrichten“

Zusammen mit dem neuen Team wurde das Projekt „Schnelles Herrichten“ 2020 konzipiert, um Gebäude

schnell für die Vermarktung herzurichten. Dazu werden potenzielle Objekte identifiziert und geprüft. Im Nachgang der Prüfung wird ein Informationspaket zum Objekt mit finanziellen Umsetzungsparametern zusammengestellt, auf dessen Grundlage eine Managemententscheidung getroffen wird. Nach der grundsätzlichen Entscheidung, ob und für welche Nutzung ein Objekt hergerichtet wird, können potenzielle Kund*innen schnell zu einer Entscheidung kommen, ob sie das angebotene Objekt in Anspruch nehmen. Bei erfolgter Vermarktung und abgeschlossenen Herrichtungsarbeiten steht dem Vertragsabschluss und der Objektübergabe an die Nutzer*innen nichts entgegen. So konnten 2020 einige Gebäudeleerstände beendet und die hergerichteten Räumlichkeiten dem Markt als Mietfläche zur Verfügung gestellt werden.

Zuletzt wurde ca. acht Monate nach Stellung der ersten Anforderung durch die Nutzer*innen der Abgeordnetenhausbeschluss für den Umbau des Tuberkulosezentrums gefasst. Dabei wurden die Planungen parallel weitergeführt, so dass der Umbau im August 2021 beginnen kann.

Die interdisziplinäre Projektgruppe vereint Kolleginnen und Kollegen aus dem Team Planen und Bauen sowie den Bereichen Einkauf, Portfoliomanagement und Vertrieb. Sie identifiziert Gebäude verschiedenster Größe, Funktion und Gestalt und sucht nach maßgeschneiderten Lösungen – von der Konzeption bis zur Realisierung.

Im Team Planen und Bauen soll der Output durch die Entwicklung eines schlanken Berichtswesens und ebenso schlanker Verträge weiter erhöht werden.

2020 konnte bereits ein Umsatz für Eigenleistungen von rd. 400.000 Euro erwirtschaftet werden.

Neue Serviceleitstelle Land Berlin

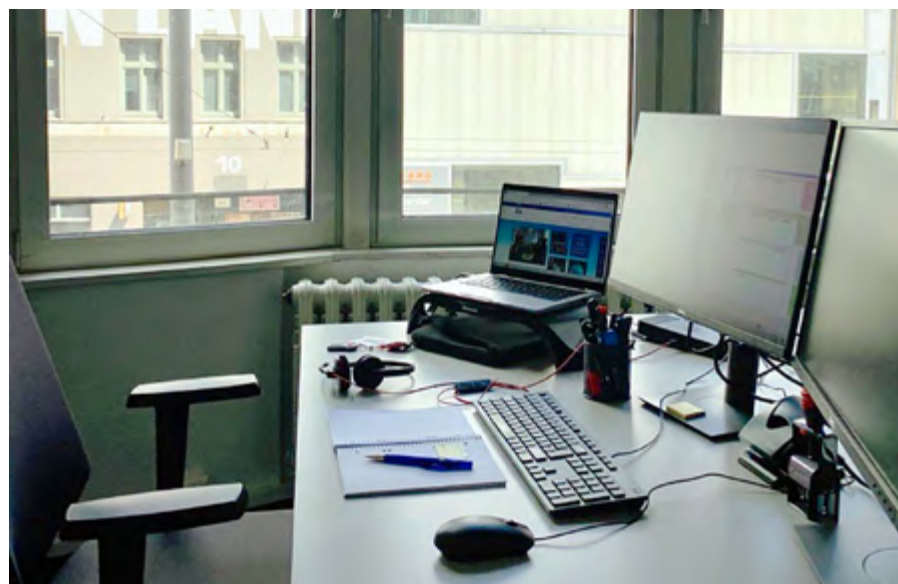
Die BIM nutzte das Jahr 2020, um in der Immobilien-Bewirtschaftung einen neuen operativen Bereich für das Störungs- und Beschaffungsmanagement im Land Berlin zu konzipieren. Nach einer mehrwöchigen Test- und Anlaufphase ist die Serviceleitstelle Land Berlin (SLS) nun seit dem 1. Januar 2021 zentrale Anlaufstelle für alle Bedarfs- und Störungsmeldungen rund um unsere Immobilien. Die Mitarbeiter*innen der BIM sorgen gemeinsam mit den Kolleg*innen des Landesbetriebes für Gebäudebewirtschaftung (LfG) in der SLS dafür, dass Störungen behoben werden und Bedarfsmittel wie Heizöl, Leuchtmittel und Seife in den Immobilien zur Verfügung stehen.

Bedarfe, Havarien und Störungen werden direkt im FM-Portal oder telefonisch aus den bewirtschafteten Gebäuden gemeldet, durch die SLS qualifiziert und Lieferant*innen mit der Ausführung der Leistungen beauftragt. Anschließend werden die erbrachten Leistungen und Kostenaufstellungen der Lieferant*innen in Abstimmung mit dem vor Ort agierenden Personal überprüft. Sollten keine Beanstandungen vorliegen, wird die Leistung per Gutschrift bezahlt. Dies alles geschieht im FM-Portal, einem webbasierten CAFM-System der BIM, an dem Melder*innen, Serviceleitstelle und Lieferant*innen angebunden sind. Die Erreichbarkeit rund um die Uhr ist durch die Zusammenarbeit mit dem LfG und externer Unterstützung außerhalb der Geschäftszeiten gewährleistet.

Welche Ziele verfolgt die Serviceleitstelle?

Die Serviceleitstelle ist die zentrale Anlaufstelle für alle Bedarfe in unseren Immobilien, um die Property Manager*innen bei der Verbesserung der Kundenzufriedenheit zu unterstützen. Die Zusammenarbeit mit Lieferant*innen spielt dabei eine wesentliche Rolle, um die notwendige Transparenz sowohl in der Leistungsausführung als auch Optimierung des Gebäudebetriebs sicherzustellen.

Während die SLS im ersten Schritt allein für das Schulportfolio zuständig war, ist die sukzessive Ausweitung der Aufgaben auf alle Immobilien des Landes Berlin geplant. So sind die Servicemitarbeiter*innen der BIM seit dem 1. April 2021 auch für das Beschaffungs- und Störungsmanagement der Feuerwehren sowie der Immobilien aus den Segmenten des Treuhandvermögens (THV) und des Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) zuständig. Zusätzlich plant die SLS zukünftig die Annahme von technischen Meldungen wie beispielsweise Gefahrenmeldungen von Brand- und Einbruchmeldeanlagen.



Strategische Versicherungsausschreibung

2020 wurden die immobilienpezifischen Versicherungen neu ausgeschrieben. Hintergrund war der Leitgedanke, dass jede bebaute Liegenschaft gegen Brand, Blitzschlag und Explosionen versichert sein muss. Entsprechend erhalten nun sukzessive alle Liegenschaften eine neue Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung. Im Einzelfall werden Liegenschaften aufgrund ihrer Besonderheit noch umfänglicher versichert. Bei denkmalgeschützten Immobilien kann das zum Beispiel ein erweiterter Versicherungsschutz gegen Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden sein.

Parallel wurde der Versicherungsschutz zwischen den Vermögen angeglichen.

Im Zuge der Neuausschreibung der Versicherungsverträge wurden weitere Prozesse aktualisiert und effizienter gestaltet. Zum einen wurden die Bearbeitungsleistungen der Makler*innen harmonisiert. Die Bearbeitung aller Versicherungsangelegenheiten in sämtlichen Vermögen erfolgt nun durch eine/n Ansprechpartner*in. Dies beschleunigt und vereinfacht die Abwicklung bei Bestandsveränderungen, aber auch bei Schäden erheblich. Zum anderen wurde die interne Betreuung professionalisiert. Bei der BIM ist nun ein ausgebildeter Versicherungsfachwirt für das Schaden- und Vertragsmanagement zuständig.

Wie geplant, konnte durch die Neuausrichtung bei optimierten Versicherungsschutz eine Kostenersparnis von 38 Prozent erzielt werden. Das sind jedes Jahr 1,3 Mio. Euro niedrigere Versicherungsbeiträge als vorher.

Optimierte Bewirtschaftungsstrategie der BIM

Im Facility Management (FM) und technischen Gebäudemanagement

Bis zum Ende des Jahres 2020 waren über 4,3 Mio m² der Bruttogrundfläche (BGF) des SILB in Facility-Management-Verträgen gebunden. Dazu wurden die entsprechenden Leistungen in gebündelten Leistungspaketen über mehrere Wirtschaftseinheiten hinweg im Baukastensystem ausgeschrieben. Diese beinhalten regelmäßige Wartungs-, Inspektions- Sachkundigen- sowie Sachverständigenleistungen und werden durch ein technisches Objektmanagement ergänzt. Auch die Erbringung laufender kleiner Instandsetzungsmaßnahmen gehört dazu und ist damit ebenfalls seit 2017 Teil der Bewirtschaftungsstrategie der BIM.

2021 beabsichtigt die BIM die Implementierung weiterer FM-Dienstleistungen auf über 600.000 m² BGF. Bis Jahresende 2021 werden wir nahezu den gesamten Immobilienbestand des SILB in entsprechenden Verträgen gebunden haben. Dabei spielt die proaktive Bewirtschaftung der Immobilien zukünftig eine immer größere Rolle.



Im infrastrukturellem Gebäudemanagement (Gebäudereinigung/Sicherheit/Grünanlagenpflege/ Winterdienst)

Ziel unserer Bewirtschaftungsstrategie ist es, die Dienstleistungserbringung für unsere Nutzer*innen und Immobilien fortlaufend zu optimieren. Das bedeutet insbesondere, die Verfügbarkeit der Dienstleistungen spürbar zu verbessern, Managementaufgaben intern zu optimieren, Leistungen zu bündeln und dabei die Interessen des Mittelstandes zu berücksichtigen. Grundlage dafür ist die Verbesserung unserer Ausschreibungspakete, um die Marktattraktivität für die Landesimmobilien zu erhöhen und folglich mit guten Dienstleister*innen die Zufriedenheit unserer Nutzer*innen zu steigern.

Hierfür beispielhaft ist unsere Ausschreibung zur „Gebäudereinigungsleistung“ unter Anwendung einer territorialen Losverteilung für ca. 500.000 m² BGF. Durch eine Territorialzuordnung erbringen die Dienstleister*innen ihre Leistungen für alle Objekte nur in einer Region. Mit einer entsprechenden Vergabe konnten Fahrwege deutlich verringert werden, da die Leistungsgebiete der Firmen nicht mehr über die gesamte Stadt verteilt sind. Neben der Energie- und Zeitersparnis war es zudem möglich, Personalengpässe in benachbarten Immobilien auszugleichen und Leistungsdefizite zu beheben.

Zudem konnte für sensible Immobilien wie die der Berliner Polizei, mit der Anforderung nach personellen Zuverlässigkeitsüberprüfungen, ein Pool an geeigneten Dienstleister*innen angelegt werden. So kann im Fall unvorhergesehener Ereignisse oder beim Ausfall von Vertragspartner*innen kurzfristig auf andere, geprüfte Dienstleister*innen zurückgegriffen werden.



Gleichzeitig ist ein territorialer Auftrag auch für unsere Dienstleister*innen attraktiv, da er einen betriebswirtschaftlich optimierten Einsatz von Personal und Maschinen ermöglicht. Nach diesem Prinzip wurden insgesamt 41 Sammel- und diverse Einzelverträge in 19 komplexe (und standardisierte) Verträge gebündelt. Durch die einheitliche Vertragssteuerung konnte auch BIM-intern ein Effizienzgewinn erzielt werden.

Unser bewirtschaftungsstrategischer Ansatz lässt sich jedoch nicht ohne Ausnahmen verwirklichen und ist stets abhängig von den Vorgaben der Kund*innen und Nutzer*innen. So wurden im Rahmen der letzten Sicherheits-Sammelausschreibung auch die besonderen Wünsche des Landeskriminalamts (LKA) Berlin berücksichtigt. Aufgrund der hohen Sicherheitsanforderungen und des großen Zuverlässigkeitsanspruchs an das Sicherheitsunternehmen mussten die Immobilien des LKA Berlin jedoch wieder aus der Sammelausschreibung herausgenommen und in einem separaten, nicht offenen Verfahren mit Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben werden.

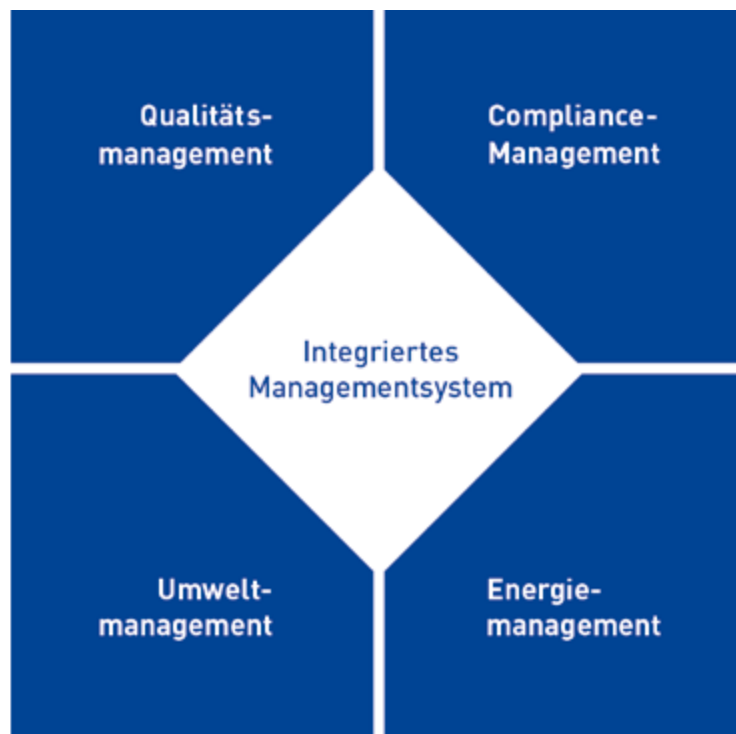
Die Umsetzung dieser Strategie wird uns noch die nächsten Jahre begleiten und es zeigt sich bereits jetzt, dass sie nur durch eine fachübergreifende Zusammenarbeit reibungslos funktioniert. Zudem sind vor jeder Umsetzung die vergaberechtlichen Gesichtspunkte im Einzelfall zu prüfen.

Integriertes Managementsystem

Alle wichtigen Aufgaben der BIM sind heute in einem integrierten Managementsystem organisiert. In einem gemeinsamen System, dessen Struktur sich wiederholt, werden seit 2013 das **Qualitätsmanagement (QMS)** und das **Compliance-Management (CMS)** erfasst: Ziele und Kennzahlen festlegen, Prozesse entwickeln und umsetzen, kontinuierliche Verbesserung betreiben. Im Jahr 2014 kam die Zertifizierung eines **Umweltmanagementsystems (UMS)** nach ISO 14001 hinzu.

Im Jahr 2019 wurde das **Energiemanagementsystem (EnMS)** gemäß der Norm ISO 50001 erfolgreich zertifiziert (siehe S. 64). Das Projekt wurde durch das Land Berlin im Rahmen des Berliner Programms für Nachhaltige Entwicklung (BENE) gefördert.

Statt Mehrfachstrukturen zu schaffen, werden alle Managementsysteme als ein integriertes Managementsystem geführt. Dies sorgt für Synergieeffekte und verfügt über einen nutzerfreundlichen Zugang. Das integrierte Managementsystem wurde 2020 in seiner Gesamtheit erfolgreich rezertifiziert.



BIM 4.0 – Die BIM gibt Raum für Entwicklung

Im Rahmen unseres offenen und interdisziplinären Strategieentwicklungsprozesses „BIM 4.0 Open Strategy“ haben unsere Mitarbeiter*innen Themen mit Veränderungsdruck identifiziert, analysiert und sich mit den für die Stadt Berlin sowie für die BIM relevanten Megatrends auseinandergesetzt. Infolgedessen wurde gemeinsam die neue Vision der BIM, unser Zukunftsauftrag, das Ökosystem, in dem wir zukünftig agieren, und die dazu erforderlichen Strategien entwickelt.

Zur Umsetzung dieser Strategien haben wir für 2019–2020 ein umfangreiches Konzept entwickelt: In acht Programmen bündelten wir viele neue und alte Projekte und Initiativen, die auf unsere strategischen Ziele einwirken. Ein Strategiebüro sorgte zudem für ein effizientes Programmmanagement. Das interdisziplinär besetzte Change-Team vernetzte die beteiligten Akteur*innen und unterstützte die Veränderungskommunikation.

In unserem ersten **Change-Programm** haben wir mehrere „Redesign-Projekte“ umgesetzt mit dem Ziel, festgefahrene Prozesse zu hinterfragen und Effizienzpotenziale zu heben. Wir konnten dabei mit umfangreichen Tätigkeitsanalysen und interdisziplinär besetzten Projektteams viele innovative Lösungsansätze entwickeln, um noch effizienter und produktiver zu werden. Der Raum für offene Strategieprozesse, Testings und Explorationen hilft uns zusätzlich, weiterhin Zukunftstrends wahrzunehmen und Innovationen für die BIM aufzuspüren.

2020 etablierten wir das **Innovationsmanagement** und fördern seitdem mehrere Projekte. Wir beschäftigten uns insbesondere mit FM-Innovationen, IoT-Trends, Energiemanagement, E-Mobilität und Nachhaltigkeit, die für uns bedeutsame Zukunftsthemen sind, denen wir uns mit weiteren Strategieentwicklungsprozessen auch 2021 widmen werden.

Mit dem Aufbau der **strategischen Personalentwicklung** und mithilfe des neuen Bewerbermanagementsystems haben wir im Verlauf des Jahres viele neue Kolleg*innen gewinnen können – auch unter den besonderen Bedingungen in der Corona-Krise per Online-Interview. Zusätzlich verhalfen uns die neuen digitalen Kommunikationsformate wie der Newsfeed im Intranet, Transfer-Vorträge, der Newsroom, Video-Botschaften, Online-Events und vieles mehr in der Zeit des „Social Distancing“ miteinander in Kontakt zu bleiben und die Mitarbeitenden über alle Themen im Kontext der Bewältigung der Pandemie und dem reduzierten Bürobetrieb zu informieren.



Die **Digitalisierung** stellt dementsprechend eine unserer wichtigsten Herausforderungen dar. Die Corona-Krise hat uns gezeigt, dass der von uns 2020 eingeschlagene Weg genau richtig ist. Die in der Umsetzungsphase von BIM 4.0 erprobten und Anfang 2020 schließlich unternehmensweit eingesetzten Kollaborations- und Kommunikationssysteme sind nicht mehr aus dem Unternehmen wegzudenken und verhelfen uns gerade in den Phasen des eingeschränkten Bürobetriebs flexibel auf Änderungen zu reagieren und arbeitsfähig zu bleiben.

Wir begreifen die Digitalisierung der BIM als fortlaufenden Innovations- und Transformationsprozess. Wir werden diesen Weg weiter konsequent gehen und dabei

- Systeme konsolidieren,
- unsere Nutzer*innen in den Fokus stellen,
- unser Projektmanagement agil halten,
- digitale Kompetenzen aufbauen,
- unsere Datenqualität steigern,
- unser Changemanagement kontinuierlich vorantreiben
- und unsere Innovationskraft erhöhen.

Dank der Weiterentwicklung unserer **Arbeitswelten** sind wir nunmehr mobiler und flexibler. Parallel testen wir innovative Büro- und Gestaltungskonzepte, um diese auch in unsere Serviceangebote einfließen zu lassen. Neben der „Hardware“ werden wir die „softeren“ Themen des Kulturwandels auch über das Jahr 2020 hinaus im Blick behalten: Hier besteht die Herausforderung darin, eine gute Symbiose zwischen analogen und digitalen Arbeitswelten zu designen, zu erproben und schließlich umzusetzen.

Ein weiteres Jahresziel 2020 war, das bereits umfangreiche soziale Angebot der BIM noch zu erweitern. Dazu wurden unter anderem neue BIM-interne Angebote wie das Blind-(M)Eating und der soziale Austauschkanal „BIM@home“ ins Leben gerufen, um uns in dieser her-

ausfordernden Zeit nicht aus den Augen zu verlieren und uns gegenseitig zu unterstützen.

„Wissen ist Macht, Wissen teilen ist Kultur!“ Mit neuen Kompetenzteams, Tutorials sowie unserem Intranet förderten wir in einem eigenen Programm den **Wissens-transfer**, optimierten den Einarbeitungsaufwand für neue Mitarbeiter*innen und wurden insgesamt noch effektiver im Informationsmanagement.

Für die Weiterentwicklung der **externen Kommunikation** mit unseren Kund*innen als auch mit unseren Lieferant*innen haben wir 2020 ein erfolgreiches Programm abgeschlossen: Im SILB-Kundencenter informieren wir unsere Kund*innen aktuell über die strategische Ausrichtung des Portfolios und geplante Maßnahmen. Die Kundenkommunikation, insbesondere mit der Gewerkschaft der Polizei, wurde intensiviert und weiter professionalisiert. Unser Markenauftritt hat mit einem neuen, frischen Corporate Design sowie einem Instagram-Account eine zusätzliche Aufwertung erfahren. Unsere politisch-gesellschaftliche Rolle haben wir u. a. mit Formaten wie einem coronabedingt digitalen Parlamentarischen Frühstück ausgebaut. Eine zusätzliche Mitarbeiterin in der Stabsstelle Kommunikation und Marketing trägt zudem dazu bei, die Erfolge und Geschichten der BIM noch stärker in der Presse zu lancieren und damit unser Markenimage weiter zu stärken. Eine 2022 geplante Kundenumfrage wird zeigen, ob die entwickelten Maßnahmen auch messbar erfolgreich waren.

2020 haben wir zudem ein **Nachhaltigkeitsprogramm** initialisiert und darin unterschiedliche Arbeitsgruppen (AGs) und Projekte zusammengefasst, die insbesondere die klimapolitischen Ziele des Landes Berlin unterstützen. So konnten wir bereits 2020 die Einführung und Zertifizierung eines Energiemanagementsystems (EMS) nach der Norm ISO 50001:2018 erreichen.

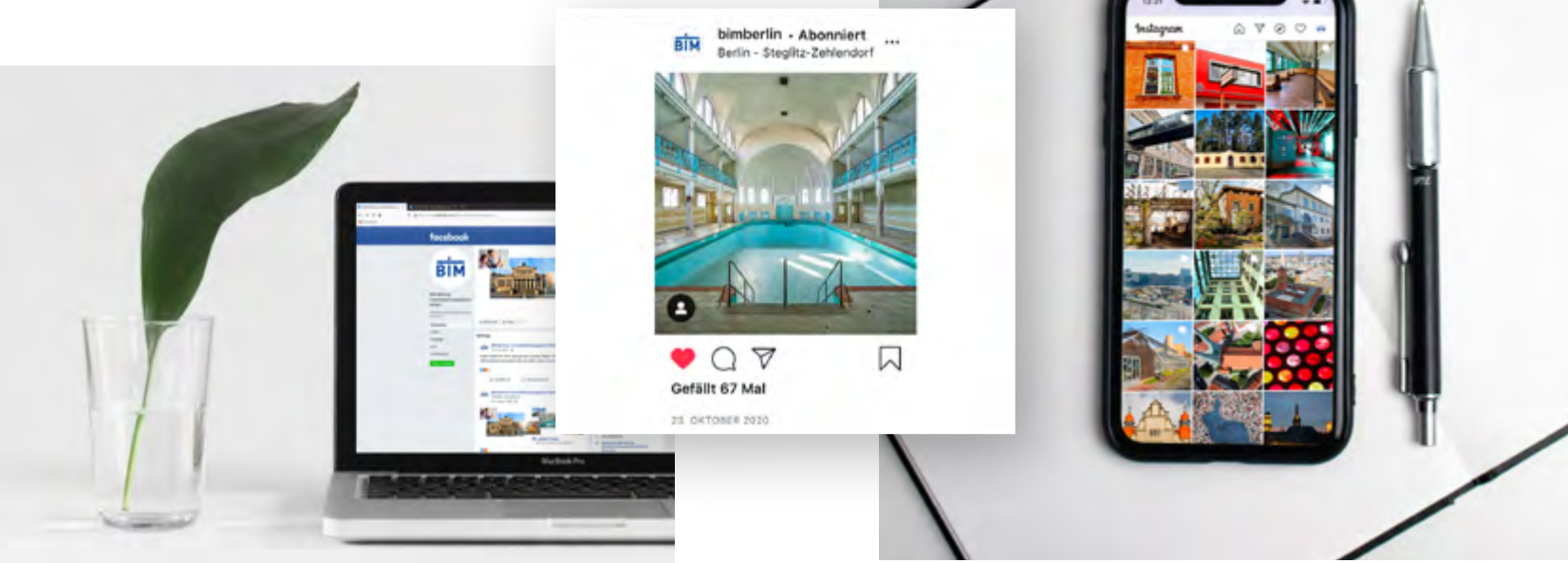
Mit dem Sanierungsfahrplan des SILB-Portfolios leisten wir zudem einen wertvollen Beitrag zum Erreichen des ehrgeizigen Klimaziels, die Stadt bis 2050 klimaneutral zu gestalten. Ein weiteres Projekt widmet sich im Programm seit Januar 2020 der Implementierung eines systematischen Nachhaltigkeitsmanagements in der BIM (siehe S. 68).

Insgesamt war der „BIM 4.0 Open Strategy“-Entwicklungsprozess von 2017 bis 2018 und die sich daran

anschließende Umsetzungsphase mit acht Programmen eine richtungsweisende, lehrreiche und innovative Zeit, die wir voraussichtlich Mitte 2021 abschließen. Wir haben uns dazu entschlossen, viele Ideen aus dieser Phase im Unternehmen umzusetzen und dauerhaft in die Regelstruktur zu überführen – dazu gehören auch unsere acht Umsetzungsprogramme (siehe Grafik). Wir freuen uns, auch 2021 in einer neuen Programmstruktur viele Innovationen voranzubringen und die Weiterentwicklung des Unternehmens aktiv zu fördern.



Das Social-Media-Profil der BIM



Die BIM ist im Rahmen der externen Unternehmenskommunikation bereits seit einigen Jahren vor allem passiv in den sozialen Netzwerken vertreten, darunter bei Xing, LinkedIn und Facebook.

Um die Außenpräsentation der BIM aktiv zu stärken, wurde im vergangenen Jahr die Social-Media-Plattform Instagram in das Kommunikationsprofil des Unternehmens aufgenommen. Instagram erlaubt eine ästhetische Präsentation der verschiedenen Bereiche und

Tätigkeitsfelder der BIM und den direkten Austausch mit internen sowie externen Interessent*innen. Seit Oktober 2020 posten wir in regelmäßiger Frequenz auf Instagram Bilder unserer tagesaktuellen Projekte oder machen das breite Portfolio und Aufgabenspektrum der BIM mithilfe von Archivbildern sichtbar. Über das Format der Instagram Story werden Veranstaltungen und Pressetermine begleitet und die Möglichkeit zu Interaktion und Austausch geboten. Damit soll vor allem das Image der BIM positiv gestärkt werden.

Zahlen und Fakten



81 Abonnent*innen



562 Follower*innen



390 Abonnent*innen



666 Follower*innen

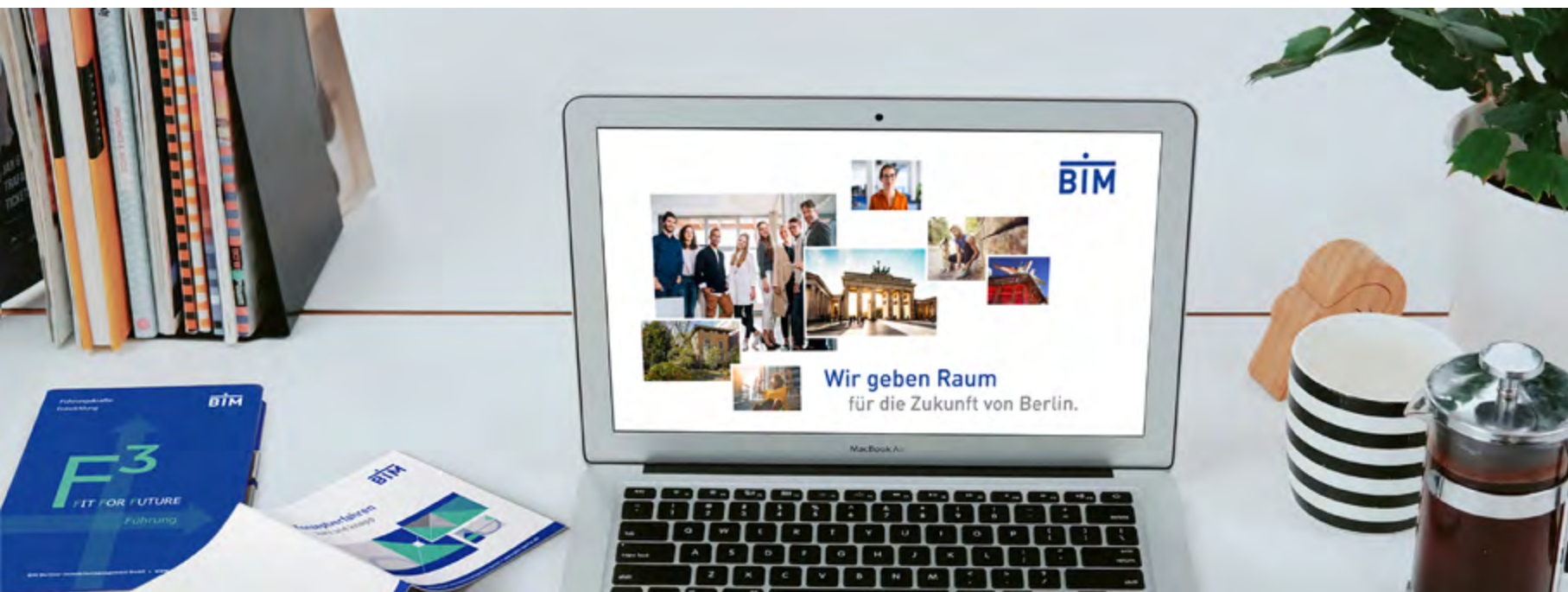


25 Abonnent*innen

Weiterentwicklung der Corporate Identity der BIM

Teil der Corporate Identity eines Unternehmens ist das Corporate Design. Es umfasst das gesamte, einheitliche Erscheinungsbild eines Unternehmens nach innen und außen. Die BIM hat sich in den letzten Jahren durch neue Aufgaben für das Land Berlin sowie interne Umstrukturierungs- und Changeprozesse weiterentwickelt und spielt zunehmend eine wichtige Rolle für die Stadtgestaltung. Das sollte sich auch in einem neuen und modernen Unternehmensauftritt widerspiegeln, der sowohl die BIM als auch unsere Verpflichtung gegenüber der Stadt und deren Einwohner*innen repräsentiert. Daher fand 2019 ein Markenworkshop statt, im Zuge dessen das neue Corporate Design entwickelt wurde. Die Umsetzung wurde 2020 sukzessive vorgenommen.

Die BIM wird durch ihr Corporate Design mit einer eigenständigen Identität sichtbar: Es bestimmt ihr charakteristisches visuelles Profil und schafft damit eine einheitliche Basis für eine erfolgreiche Kommunikation. Das weiterentwickelte Corporate Design der BIM mit seiner Bildvielfalt und dem Claim „Wir geben Raum ...“ drückt visuelle Geschlossenheit aus und schafft einen hohen Wiedererkennungswert. Anhand des Corporate Designs wird für alle Zielgruppen erkennbar, dass es sich bei einer Publikation um eine Veröffentlichung der BIM handelt. Mit typografischen Vorgaben, einer Farbsystematik, einer frischen farbenfrohen Bildsprache und eigenen Gestaltungselementen entsteht ein unverwechselbares Erscheinungsbild des Unternehmens in der Öffentlichkeit.



Wirtschaftsgüter mit langfristiger Perspektive

Berlin steht niemals still, es gibt immer etwas zu tun – auch in Pandemiezeiten. Ob die Sanierung von Kulturimmobilien, bedarfsgerechte Nutzungskonzepte für leerstehende Liegenschaften oder die Schaffung von Raum für neuen Wohnungsbau.

Als der Immobiliendienstleister Berlins gestalten wir die wachsende Metropole maßgeblich mit. Um unseren Auftrag für Berlin zu erfüllen, haben wir unsere Prozesse schnell den Bedingungen des letzten Jahres angepasst. Denn unsere Erfahrung und unser Know-how tragen dazu bei, unsere Hauptstadt noch lebenswerter zu machen.



Abschlussbericht des Clusterungsprozesses

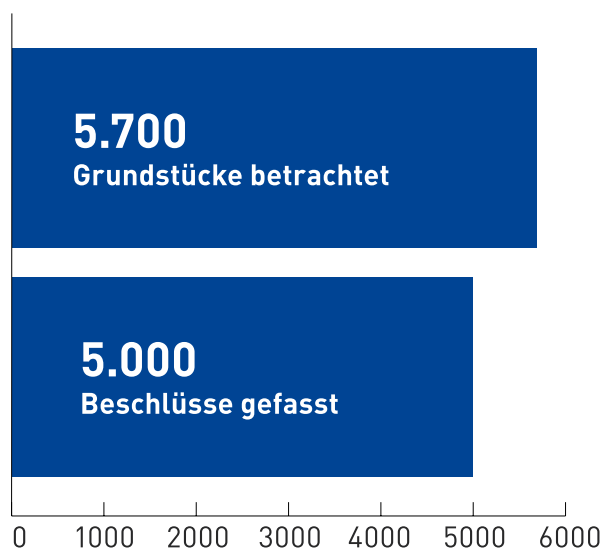
Bilanz nach fünf Jahren landesweiter Bestandsaufnahme des Liegenschaftsvermögens des Landes – eine Aufgabe, die von der BIM organisiert und gesteuert wird.

Im Jahr 2015 wurde im Rahmen der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Strukturierung der Landesimmobilien initiiert. Es handelt sich hierbei um den sogenannten Clusterungsprozess. Erstmals hat das Land Berlin in einem verwaltungsinternen, transparenten Prozess seine Grundstücke einzeln betrachtet und kategorisiert. Über eine zukünftige Nutzung und Verwertung der Grundstücke entscheidet der monatlich tagende Portfolioausschuss einvernehmlich.

Die BIM übernimmt hierbei die Rolle der Moderation, Organisation und Durchführung sowie die Beratung der

Gremienteilnehmer*innen im Prozess. Zudem entwickelte und betreut die BIM die Plattform CLiB (Clustering der Liegenschaften des Landes Berlin) für die Entscheidungsträger*innen aus Senatsverwaltungen und Bezirken.

Mit Jahresende 2019 wurde eine erste Bilanz gezogen, die im Mai 2020 in Form eines umfangreichen Berichts erstmalig dem Abgeordnetenhaus vorgestellt wurde. Im Ergebnis wurden in fünf Jahren rd. 5.700 Grundstücke betrachtet. Dafür hat der Portfolioausschuss 48-mal getagt und für ca. 5.000 Grundstücke bereits einen Beschluss fassen können.



Mehr Informationen zum Clusterungsprozess erhalten Sie auf unserer Webseite:



Konzeptverfahren

Bei Konzeptverfahren handelt es sich um Wettbewerbsverfahren. Sie sind Instrument der öffentlichen Hand zur Sicherstellung eines Teils der Daseinsvorsorge mittels Vergabe von Grundstücken im Rahmen eines Erbbaurechtes an Genossenschaften, genossenschaftlich organisierte Gruppen und soziale Träger. Die Qualität des eingereichten Konzepts, das sich im Regelfall aus Bebauungskonzept, Nutzungskonzept und ökologischem Konzept zusammensetzt, steht im Vordergrund. Der Erbbauzins spielt dabei nur eine untergeordnete Rolle, fließt aber in die Bewertung mit ein. Im Sinne eines Testings haben wir einige Verfahren auch mit einem festgelegten Erbbauzins ausgeschrieben, der vorab gutachterlich ermittelt und für die Dauer des Verfahrens festgeschrieben wurde. Hier wird eine Evaluation der Erfahrungen zeigen, ob derartige Verfahren auch in Zukunft durchgeführt werden sollen.

Aktuelle Projekte
und Konzeptverfahren
finden Sie unter:



Für das Land Berlin schreibt die BIM die Konzeptverfahren aus und betreut diese. Hierzu gehören vielfältige Aufgaben wie:

die Herstellung der Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke

die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

eine breite Öffentlichkeitsarbeit

die Organisation der Jurysitzungen

die Sicherung der wettbewerbskonformen Durchführung der Verfahren

die Beurkundung der Verträge

Mit fortschreitendem Verlauf der Clusterung steigt auch die Zahl der von der BIM initiierten Vergabeverfahren: Insgesamt wurden 2020 zehn laufende Verfahren mit einer Gesamtfläche von 18.691 m² bearbeitet.



Strandbad Tegel

Das Konzeptverfahren zum Strandbad Tegel zeigt, dass durch Wettbewerbsverfahren erfolgreich private Institutionen oder Personen mit guten Ideen gefunden werden können. Das Verfahren startete Ende 2019. Dem Konzeptverfahren vorgeschaltet war 2018 ein Interessenbekundungsverfahren. Es wird in der Regel angewendet, wenn noch nicht abzusehen ist, wie das Marktinteresse an dem Grundstück einzuschätzen ist.

Im August 2020 konnte ein neuer Pächter für das traditionsreiche Bad am Tegeler See in Reinickendorf bekanntgegeben werden. Die Neue Nachbarschaft/Moabit e.V. ist eine der größten Nachbarschaftsinitiativen der Stadt und

hat eigens die Strandbad Tegelsee gGmbH gegründet. In ihrem Konzept liegt der Fokus auf dem Gemeinnützigen. Das Strandbad soll vor allem der Erholung und dem Genuss von Kultur dienen. So ist geplant, allen Kindern und Jugendlichen freien Eintritt zu gewähren, außerdem soll es ein niedrigschwelliges Kulturangebot geben, rein vegetarische Gastronomie sowie zahlreiche Freizeitangebote für die Besucher*innen. Für das Frühjahr 2021 plant die Tegelsee gGmbH, das Bad wieder für die Freunde des kühlen Nass zu öffnen. Das Grundstück wurde im Erbbaurecht vergeben. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 40 Jahre.

Bezirk	Nutzung	Grundstücksfläche
Reinickendorf	Wiederaufnahme des Schwimmbetriebs	rd. 31.000 m ²

Interessenbekundungsverfahren

Das Interessenbekundungsverfahren kommt in der Regel zur Anwendung, wenn das Marktinteresse an einem Grundstück im Hinblick auf die Art der Nutzung noch nicht einzuschätzen ist. Konkret bedeutet das: Im Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens werden die Nachfragesituation und Konzeptideen erfasst und analysiert. Auf Basis dieser Ergebnisse wird die Entscheidung über die Art der weiteren Verwertung des Grundstücks getroffen. Für den Fall, dass beispielsweise ein Konzeptverfahren

durchgeführt werden soll, werden die Ergebnisse des Interessenbekundungsverfahrens zu den notwendigen Konzeptkriterien verarbeitet. Diese sollen den Teilnehmer*innen im Konzeptverfahren zur Erstellung eines Nutzungskonzeptes als wesentlicher Bestandteil ihres Angebotes an die Hand gegeben werden. Damit ist das Interessenbekundungsverfahren das ideale Instrument zur Vorbereitung der künftigen Verwertung, da Immobilien dadurch passgenau am Markt platziert werden können.

Stadtbad Steglitz

Über 18 Jahre ist es her, dass das Stadtbad Steglitz in seiner ursprünglichen Funktion zum letzten Mal die Türen öffnete. Im Jahr 2016 übernahm die BIM das denkmalgeschützte Gebäude und am 26. Oktober 2020 startete das offizielle Interessenbekundungsverfahren für den leerstehenden Gebäudekomplex mit einer Fläche von 3.619 m². Gefragt waren Nutzungskonzepte, die einen lebendigen Ort im Bezirk schaffen und den öffentlichen Schwimmbadbetrieb zumindest für Kinder wieder ermöglichen.

Ergänzend sind weitere Nutzungen wie Dienstleistungen im Bereich Gesundheit, Fitness, Sport und Wellness



sowie kulturelle Nutzungen denkbar. Dabei sollte das Nutzungskonzept den historischen Charakter und den Standort der Immobilie berücksichtigen.

Bis Dezember 2020 sind vier Interessensbekundungen eingegangen. Derzeit wird eine Bewertungsmatrix für ein Konzeptverfahren erstellt. Hier fließen u. a. die Erkenntnisse aus dem ersten Verfahren als umgewandelte Konzeptkriterien ein.

Bezirk	Nutzung	Grundstücksfläche	Verfahrensziel
Steglitz-Zehlendorf	Möglichst Wiederaufnahme des Schwimmbetriebs	rd. 3.600 m ²	Erfassung und Analyse der Marktgängigkeit des Gebäudes, Entwicklung von Konzeptkriterien



Gewerbegebiet Am Vorwerk

Am Vorwerk – Ertüchtigung eines Gewerbebestandsorts und Vergabe von Erbbaurechten

Die neue Gewerbeabfallverordnung, die 2017 in Kraft getreten ist, bedeutete für die Mieter*innen der BIM (Abfallentsorgungs- und -verwertungsunternehmen) Am Vorwerk in Berlin Pankow erhebliche bauliche und kapazitive Veränderungen im Entsorgungsprozess. So dürfen in den bestehenden Anlagen beispielsweise keine gemischten Bauabfälle mehr verwertet werden. Da die Mietverträge den Unternehmen keine Sicherheit für die anstehenden Investitionen in Maschinen und Anlagen boten, gab die BIM eine Machbarkeitsstudie in Auftrag, um eine Lösung zu suchen. Gefunden wurde sie mit der Einräumung von Erbbaurechten und der Verbesserung der unzureichenden Medienerschließung für die

Gewerbegrundstücke. Dazu zählen Frisch- und Abwasser sowie Elektro- und Gasversorgung und Kommunikation. 2019 wurden die Direktvergaben der Erbbaurechte vom Aufsichtsrat der BIM und vom Unterausschuss Vermögen für die Mieter*innen bestätigt.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) informierte darüber, dass das östlich an die private Erschließungsstraße des Standortes angrenzende Grundstück laut Bedarfsflächenplanung nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Berlins als Standort für die BSR vorzuzulassen ist.

Vor diesem Hintergrund soll die Privatstraße insgesamt als Erschließung für den Abfallstandort gesichert und die erforderlichen Anschlussstellen für die Anbindung und Erschließung des östlichen Grundstückes an die Privatstraße hergestellt werden.

Die SenUVK unterstützt das anspruchsvolle Projekt, indem sie u. a. zusicherte, dass die zeitlich gesetzten Auflagen zur Ertüchtigung des Standorts – die Vorgaben sollten bis 1. Januar 2019 umgesetzt werden – überschritten werden können, was aufgrund umfangreicher Abstimmungen mit den Mieter*innen, den jeweiligen Senatsverwaltungen und Gremien sowie dem daraus resultierenden bürokratischen Aufwand notwendig ist. Zudem müssen infolge der speziellen Nutzung immer wieder Gutachten und Untersuchungen angefordert und Planungen neu strukturiert werden.

So hatte beispielsweise die BRAL Reststoff-Bearbeitungs GmbH (Tochter der BSR) Anfang 2019 nach Prüfung der Grundstücksunterlagen eine Fläche von rd. 33.000 m² als geeignet für die Errichtung einer Vergärungsanlage identifiziert. Entsprechend mussten die bereits gestarteten Planungsmaßnahmen durch die BIM neu ausgerichtet werden. Im nächsten Schritt kann nun die BRAL GmbH auf der Grundlage eines bereits abgeschlossenen Gestattungsvertrages den vorzeitigen Baubeginn beantragen.

Für die Medienertüchtigung ist zudem eine Verstärkung der Wasserleitungen im öffentlichen Straßenraum nötig. Für die Regenentwässerung war die Erarbeitung verschiedener Varianten notwendig, da die Bodenuntersuchungen gezeigt hatten, dass der Boden nicht versickerungsfähig und darüber hinaus belastet ist. Zudem gilt es, bei weiteren Planungen die individuellen

Strom- und Wasserbedarfe der unterschiedlichen Anlieger zu berücksichtigen.

Parallel wurden auf Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie und der rechtlichen Prüfung sowie der von der SenUVK und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB) erteilten Direktvergabeempfehlungen die Erbbaurechtsverträge erarbeitet. Diese sollen möglichst noch 2021 abgeschlossen werden. Geplant ist, dass die Baumaßnahmen auf dem rund 252.000 m² großen Gelände 2022 abgeschlossen und die Erbbaurechte umgesetzt sind.

Bezirk	Nutzung	Grundstücksfläche	Vermögenszuweisung
Pankow	Gewerbe	rd. 252.000 m ²	SODA



Erweiterung des BIM-Portfolios

Neu im BIM-Portfolio

Das Portfolio der BIM hat sich seit dem Start 2003 mit 90 Gebäuden sehr vergrößert. Heute kümmert sich die BIM als der Immobiliendienstleister des Landes Berlin um rd. 5.000 Immobilien. Darunter befinden sich auch viele bekannte und historische Bauten und Wahrzeichen, die für das gesellschaftliche und kulturelle Leben der Stadt von großer Bedeutung sind. Genauso trägt die BIM auch Verantwortung für viele Immobilien, die weniger bekannt sind, aber die Hauptstadt mit Leben füllen. Und jedes Jahr kommen neue, spannende Immobilien hinzu. So verzeichneten die Vermögen SILB und SODA 2020 zusammen einen Flächenzuwachs von 2,5 Prozent. Hier ist eine kleine Auswahl an Immobilien, die das BIM-Portfolio im letzten Jahr bereichert haben:

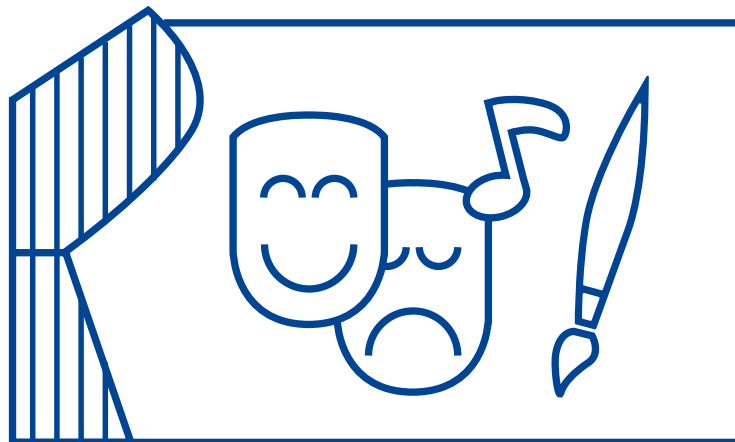
Ballhaus Naunynstraße

Zum 1. Januar 2020 wurde das Theater „Ballhaus Naunynstraße“ ins SILB übertragen, im Mai begann die Bewirtschaftung durch die BIM. Das Grundstück in der Naunynstraße 27 in Kreuzberg war seit 1983 dem Fachvermögen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg zugewiesen. Mieter und Betreiber der Liegenschaft ist seit 2008 die Kultursprünge im Ballhaus Naunynstraße gemeinnützige GmbH. In dem Theater finden u. a. Gastspiele, Lesungen, Diskussionsveranstaltungen und Konzerte statt.

Grund der Übernahme war die avisierte institutionelle Förderung des Mieters durch die Senatsverwaltung für Kultur und Europa. Die institutionell geförderten Kulturinstitutionen des Landes Berlin sind im SILB untergebracht, weshalb die Übertragung in das SILB durch die Senatsverwaltung für Kultur und Europa mit höchstem Interesse vorangetrieben wurde. Die Grundstücksfläche

fasst ca. 950 m², an die Kultursprünge gGmbH sind ca. 2.300 m² NRF vermietet.

Das Ballhaus wurde 1863 als Tanzsaal erbaut. Im zweiten Weltkrieg wurde das Saalgebäude von der „Reichshauptstadt Berlin“ übernommen, die hier Zwangsarbeiter*innen unterbrachte. Kurz nach dem Krieg gab es jedoch bereits wieder die ersten Musik- und Tanzveranstaltungen. 1970 wurde das Grundstück durch die BeWoGe erworben, da dort Wohnungsneubau entstehen sollte. Bei einer Begehung im Jahr 1972 entdeckten Denkmalpfleger*innen das Gebäude und setzten sich fortan für den Erhalt ein. Ab 1983 wurde es dann vom Kunstamt Kreuzberg (BA) als öffentliches Kulturzentrum betrieben.



Bezirk	Nutzung	Gebäudefläche	Vermögenszuweisung
Friedrichshain-Kreuzberg	Kultur	rd. 2.300 m ²	SILB

Freiluftkino Rehberge

Zum 1. Juli 2020 wurde die Freilichtbühne Rehberge (Freiluftkino) in der Windhuker Straße/Ecke Petersallee im Volkspark Rehberge per Wiederkaufvertrag ins THV übertragen. Aktuell nutzt die Pfiffel Medien GmbH das in Wedding gelegene Gelände, der Erbbaurechtsvertrag wurde am 19. Mai 2020 geschlossen. Zum 1. Januar 2021 erfolgte die Zuweisung ins SODA. Das Freiluftkino Rehberge bietet eine abwechslungsreiche Mischung aus Hollywood- und Independent-Kino sowie Filmklassikern. 1.500 Plätze unter dem Berliner Sternenhimmel laden zu einem entspannten Filmvergnügen ein.

Die Freilichtbühne entstand 1935/1936 auf Veranlassung der Nationalsozialist*innen. Nach dem Zweiten Weltkrieg diente sie vor allem der Aufführung von Lustspielen und Operetten. Nach mehreren Schäden durch Vandalismus und der dadurch vergeblichen Suche nach einem/einer neuen Betreiber*in wurde 1998 die Freilichtbühne als Veranstaltungsort geschlossen.

Im August 2008 veräußerte der damalige Liegenschaftsfonds die ruinöse Freilichtbühne im Rahmen eines Bieterverfahrens, sicherte sich aber ein Wiederkaufsrecht im Falle einer Weiterveräußerung.

Der Erwerber führte anschließend umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durch und vermietete die Freilichtbühne zweckentsprechend an einen erfahrenen Kinobetreiber, so dass der Betrieb wiederaufgenommen werden konnte.



Als sich der Besitzer entschloss, das Grundstück an den Mieter zu veräußern, machte das Land Berlin mit der Maßgabe einer Vergabe eines Erbbaurechtes an den Mieter von seinem Wiederkaufsrecht Gebrauch. So konnte das Ziel der Nutzungsfortsetzung erreicht werden.

Bezirk	Nutzung	Grundstücksfläche	Vermögenszuweisung
Mitte	Kultur	rd. 9.700 m ²	SODA

Radialsystem VIII

Zum 1. Oktober 2020 wurde das Radialsystem VIII in der Gotzkowskystraße 22 in Tiergarten nach einem Ankauf durch das Land Berlin von den Berliner Wasserbetrieben ins SODA übertragen. Das ehemalige Pumpwerk war früher auch als Universal Hall bekannt und diente seit den 1990er-Jahren als Kulisse für Veranstaltungen wie Kongresse, Konzerte oder Firmenfeiern.

2018 wollten die Wasserbetriebe das denkmalgeschützte Objekt an einen privaten Dritten verkaufen. Die Senatsverwaltung für Finanzen legte jedoch ihr Veto ein und bat die Senatsverwaltung für Kultur und Europa zu prüfen, ob und wie die Liegenschaft weiter genutzt werden könne. Nach einem positiven Bescheid und einer Ankaufsprüfung durch die BIM konnte die Liegenschaft letztendlich vom Land Berlin erworben werden. Die Immobilie ist nach dem Radialsystem V, das 2018 angekauft wurde, bereits das zweite ehemalige Pumpwerk im Portfolio der BIM.

Ziel ist es, das Radialsystem VIII zu einem zentralen Kulturstandort auszubauen. Im Rahmen der Ankaufsprüfungen wurde ein Kosten- und Substanzbericht durch das Baumanagement der BIM erstellt, in dem bereits einige notwendige Maßnahmen identifiziert wurden. So müssen u. a. der Keller trockengelegt, die Kellerwände abgedichtet sowie die Dachfläche, die Sanitär- und Heizungsanlage und die Elektroinstallation erneuert werden. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 2.014 m², das Gebäude besitzt eine Nutzfläche von ca. 1.600 m².



Das Pumpwerk wurde in den Jahren 1887 bis 1890 erbaut. Erst 1987 wurde der Betrieb nach fast 100 Jahren Dienstzeit eingestellt. Von 1993 bis 1995 wurde das Gebäude aufwendig zu einer Eventlocation umgebaut. Über 20 Jahre lang war die Immobilie ein „universaler“ und beliebter Veranstaltungsort für alle Berliner*innen. So fanden hier u. a. das Berliner Oktoberfest, Martial-Arts-Kämpfe, aber auch Faschingspartys und Abibälle statt.

Bezirk	Nutzung	Nutzfläche	Vermögenszuweisung
Mitte	Kultur	rd. 1.600 m ²	SODA

Gründung und Geschäftsaufnahme der BBF Berliner Bodenfonds GmbH

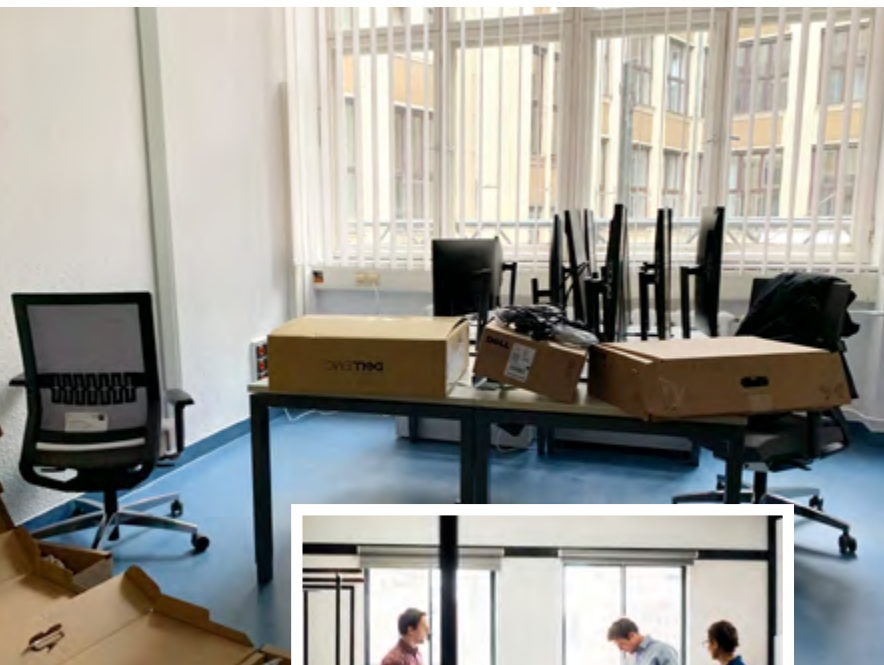
Um eine strategische Grundstücksreserve aufzubauen, am Grundstücksmarkt angebotene Flächen zu sichern sowie künftige Aufgaben der Daseinsvorsorge zu erfüllen, hat der Berliner Senat einen Bodenfonds aufgelegt und die BIM mit der Koordination der Geschäftstätigkeit betraut.

Im Zuge dessen hat die BIM im Jahr 2020 die BBF Berliner Bodenfonds GmbH (BBF GmbH) als Tochtergesellschaft gegründet und ein Ankaufsprofil angelegt, um geeignete Grundstücke zu identifizieren. Die Geschäftsführung des BIM-Tochterunternehmens haben Birgit Möhring und Sven Lemiss inne.

Mit dem Ankauf der Liegenschaft Fröbelstraße 15 nahm die BBF GmbH noch im gleichen Jahr ihre Geschäftstätigkeit auf und sicherte dem Land Berlin so langfristig das rd. 25.000 m² Fläche umfassende Grundstück in Berlin Pankow. Zukünftig soll hier neben der Verwaltungsnutzung durch das Bezirksamt Pankow auch Platz für Kunst und Kultur geschaffen werden. Weitere Grundstücke vorwiegend bundeseigener Grundstückseigentümergeinschaften sind zum Ankauf durch die BBF GmbH 2021 bereits anvisiert. Die finanziellen Mittel werden in Form einer Kreditermächtigung des Abgeordnetenhauses in Höhe von insgesamt 290 Mio. Euro kreditfinanziert und durch die Investitionsbank des Landes Berlin (IBB) bereitgestellt. Die BBF GmbH und die BIM als Muttergesellschaft leisten damit einen weiteren wichtigen Beitrag zur Berliner Liegenschaftspolitik.



Gesamtstädtische Steuerung der Unterbringungsbedarfe der Verwaltung (GSUV)



Gemeinsam mit der Stadt wachsen die Flächenbedarfe der Berliner Verwaltungen. Mehr Personal muss auf zunehmend knapper werdenden Flächen verteilt werden. Die Suche nach diesen Flächen in guter Lage mit ÖPNV-Anbindung ist ein wichtiger Teil der Arbeit der BIM und erfordert aufgrund der steigenden Herausforderungen eine gesamtstädtische und nachhaltige Strategie. Ziel dieser Strategie ist es, die Verwaltung vorwiegend im landeseigenen Immobilienbestand unterzubringen, statt in angemieteten Objekten. Dafür muss der vorhandene Immobilienbestand optimiert und auch erweitert werden.

Für ein vorausschauendes und strategisches Portfolio-management wurde 2019 erstmalig der zusätzliche Bedarf an Büroflächen prognostiziert. Dieses Szenario wird nun jährlich aktualisiert. Dabei werden Änderungen im Flächenbestand, entweder durch Immobilienzugänge wie Neubau und Ankäufe oder durch Abgänge wie endende Mietverträge, aber auch die Stellenentwicklung berücksichtigt. Die aktuellen Auswirkungen des mobilen Arbeitens auf den Flächenbedarf werden ebenfalls einbezogen.

Durch eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Szenarios und Optimierung interner Prozessabläufe lässt sich der Flächenbedarf zukünftig noch qualifizierter bestimmen – idealerweise für alle Kund*innen, ob Polizei, Schulen oder Hauptverwaltung.



KURZFRISTIG

situativer
BEDARF



ANMIETUNG

BESTAND

LANGFRISTIG

NEUBAU

AUSBAU

ANKAUF



strategischer
BEDARF



*Strategische Bedarfsplanung: Eigene Darstellung der BIM

Flächenoptimierungsprojekte

Die Suche nach geeigneten Flächen für Berliner Verwaltungen ist zu einem unentbehrlichen Aufgabenbereich der BIM geworden. Innerhalb Berlins steigt die Herausforderung, Objekte in geeigneter Größe mit guter Anbindung zu finden, während die Anzahl an Mitarbeitenden in den Verwaltungen kontinuierlich zunimmt. In der Folge stellen wir drei erfolgreich durchgeführte Projekte der Unterbringung der wachsenden Verwaltung durch die BIM vor.

1. Alt-Moabit 59–61 – Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit

2018 hat die BIM das Vorkaufsrecht für ein Gebäudeensemble am Spreeufer zwischen Beussel- und Gotzkowskystraße ausgeübt: Die vom Architekten Josef Paul Kleihues entworfene Immobilie Alt-Moabit 59–61 in Berlin Mitte ist einem Schiff nachempfunden, der verglaste Kopfbau ragt neben einem Altbauteil charakteristisch am Spreeufer hervor.

Ein Großteil der insgesamt rund 16.600 m² NRF in dem Bürogebäude ist an Dritte vermietet. Durch den Auszug von Mieter*innen fand sich jedoch eine zusammenhängende Mietfläche in erforderlicher Größenordnung, die die Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit (BlnBDI) dringend benötigt. An ihrem jetzigen SILB-Standort in der Friedrichstraße 219 ist sie auf rd. 2.000 m² Mietfläche untergebracht; vor dem Hintergrund eines Personalzuwachses auf bis zu 72 Stellen reicht diese Fläche nicht mehr aus, um alle Angestellten unterzubringen.

Bevor die BlnBDI die rd. 3.000 m² Mietfläche im fünften und sechsten Obergeschoss des Neubaus inkl. Keller beziehen kann, müssen der Grundriss geändert und die Verkabelung erneuert werden. Außerdem werden

Sicherheitsmaßnahmen und Haustechnik an die Anforderungen der BlnBDI angepasst und Schönheitsreparaturen vorgenommen. Die Baumaßnahmen sollen bis Sommer 2022 abgeschlossen sein.

Bezirk	Nutzung	Gebäudefläche	Vermögenszuweisung
Mitte	Misch-nutzung	rd. 16.600 m ² (NRF)	SODA

2. Rhinstraße 46 – Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

In den vergangenen Jahren wurde die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie stark erweitert und ist sowohl dem Stammhaus in der Bernhard-Weiß-Straße 6 in Berlin Mitte als auch weiteren Standorten sukzessive entwachsen. Entsprechend wichtig war die Aufgabe der BIM, eine neue, geeignete Erweiterungsfläche für ca. 230 Verwaltungsmitarbeiter*innen ausfindig zu machen. Mit der Neuanmietung einer rd. 4.250 m² großen Bürofläche in der Rhinstraße 46 in Berlin Marzahn hat die BIM Ende 2020 eine Immobilie gefunden, die der Senatsverwaltung künftig als Außenstelle dienen wird. Der Mietvertrag wurde im Dezember 2020 geschlossen und ist vorerst auf zehn Jahre angesetzt.



Derzeit werden die Räumlichkeiten durch den Vermieter, die R46 Lab GmbH, gemäß den Bedarfen der Bildungsverwaltung saniert und auch technisch vollständig erneuert, damit die Mitarbeiter*innen im zweiten Quartal 2021 einziehen können. Die neuen Büros werden sich vom ersten bis zum fünften Obergeschoss erstrecken und über eine moderne Büroausstattung verfügen.

Bezirk	Nutzung	Bürofläche	Vermögenszuweisung
Marzahn-Hellersdorf	Verwaltung	4.250 m ² (NRF)	Anmietvermögen

3. Turmstraße 21, Haus D – Zentrales Ausbildungszentrum der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung

In der Turmstraße 21, auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhaus Moabit, schlägt die BIM gleich zwei Fliegen mit einer Klappe: Die denkmalgerechte Sanierung eines bis dato leerstehenden, standortprägenden Gebäudes und die zentrale Unterbringung eines zeitgemäßen Ausbildungszentrums für die Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung (SenJustVA): Die Senatsverwaltung möchte dem, in den nächsten Jahren zu erwartenden, altersbedingten Personalabbau innerhalb der Gerichte durch gezielte Neuausbildung entgegenwirken. Ein justizinterner zweijähriger Ausbildungslehrgang soll die Ausbildung zur/m Justizfachangestellten ersetzen und für insgesamt ca. 280 Auszubildende in einem eigenen, zentralen Ausbildungszentrum angeboten werden.

Eine Einpassplanung bestätigte, dass sich das leerstehende ehemalige Küchengebäude (Haus D) einschließlich Ergänzungsflächen im angrenzenden Haus C für



das geforderte Raumprofil, bestehend aus Seminarräumen und dazugehörigen Nebenflächen (Verwaltung, Bibliothek, Pausenbereiche) eignet. Ein weiterer Pluspunkt des Objekts ist seine unmittelbare Nähe zum Justizcampus Moabit, so dass Theorie und Praxis auch durch kurze Wege optimal miteinander verzahnt werden können.

Die finanziellen Mittel für die notwendige Modernisierung und Herrichtung des historischen Küchengebäudes konnten Anfang 2020 mittels Hauptausschussvorlage gesichert werden. Nach Abschluss der Objektplanung im Herbst 2021 starten die Baumaßnahmen. Die Senatsverwaltung kann den bereits laufenden Ausbildungsbetrieb, der zurzeit noch in provisorischen Unterbringungen an mehreren Standorten stattfindet, voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023 am neuen, rd. 3.500 m² großen Standort zentralisieren.

Bezirk	Nutzung	Gebäudefläche	Vermögenszuweisung
Mitte	Mischnutzung	3.500 m ² (NRF)	SILB

Flexible Arbeitsorte in der Klosterstraße

2020 feierte ein Prestigeprojekt der BIM aus dem Programm 4.2 Wachstum & Innovation eine erfolgreiche Startphase: Flexible Arbeitsorte (FAO). In der Klosterstraße 71 in Mitte testet die BIM auf fünf Etagen ein neues Büroflächenkonzept. Der Fokus liegt auf moderner, fach- und verwaltungsübergreifender Projektarbeit, Wissensaustausch und Kollaboration. Auch Desksharing ist zum Teil bereits möglich. Die FAO-Flächen sind damit ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu einer besseren Flächen- und Ressourceneffizienz öffentlicher Immobilien.

Bei dem Pilotprojekt geht es vor allem um die temporäre Anmietung/Nutzung von möblierten Arbeitsplätzen und moderneren Begegnungsflächen, die perspektivisch von allen Verwaltungen genutzt und angemietet werden können. Alle Etagen sind an das Landesnetz und an ein eigenes WLAN inklusive Verkabelung angeschlossen.



Derzeit ist die FAO-Fläche zu 100 Prozent vermietet. Teile der Senatsverwaltung für Finanzen (Projekt „Arbeitsmal anders“), der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie des Gesundheitsamtes Friedrichshain-Kreuzberg (Pandemie-Nachverfolgung) gehören in den nächsten drei Jahren zu den Mieter*innen der Pilotflächen in City-Lage. Perspektivisch werden weitere Unterbringungsbedarfe für den Pilotzeitraum geprüft.

Der Umbau der knapp 5.000 m² großen Nettogeschossfläche startete im Juni 2020 direkt nach dem Auszug des Vormieters. Parallel erfolgte bereits ab März 2020 die EU-weite Ausschreibung für die Sondermöbel. Bereits im November 2020 konnten die ersten FAO-Nutzer*innen einziehen. Ihnen stehen mindestens 200 feste Arbeits- und 79 Schulungsplätze sowie 34 Arbeitsplatzmöglichkeiten zur Verfügung.

Langfristig plant die BIM ein städteweites FAO-Netzwerk, um dem Flächenmangel in den Berliner Verwaltungen entgegenzuwirken. Im Zuge dessen soll auch die Leistungstiefe – stets unter Berücksichtigung und Rückkoppelung der Bedürfnisse der Landesnutzer*innen/FAO-Teilnehmer*innen vor Ort – erweitert und weiterentwickelt werden. Die Testphase ist analog zu den aktuellen Mietverträgen bis Ende 2023 geplant.

Bezirk	Nutzung	Fläche inkl. Tiefgarage	Vermögenszuweisung
Mitte	Verwaltung	rd. 8.000 m ² (NRF)	SILB

Unsere Projekte

Folgende Komponenten soll die Weiterentwicklung von FAO für die Nutzer*innen enthalten:

1. Infrastrukturelle & Facility Management-Dienstleistungen
2. IT-Hardware: Aufbau, Testung und Anpassung des FAO-WLANs und Allround-Anschlusses durch das ITDZ
3. Vermietungs- & Buchungstool: Bereitstellung eines Buchungs- und Auswertungstools für Konferenzräume, Büroräume und -plätze
4. Implementierung der zusätzlich benötigten Dienstleistungen in BIM-Prozesse & Regelbetrieb (z. B. Möbelbewirtschaftung, erweitertes Dienstleistungsangebot)
5. Beschaffung von Sondermöbeln



Die Kosten für Entwicklung, Herrichtung, Umbau und Ausstattung liegen in einem mittleren einstelligen Millionenbereich. Die Finanzierung erfolgt regulär über das Mieter-Vermieter-Modell. Alle Kosten werden durch die nutzenden Verwaltungen getragen. Die Mieten für die Räumlichkeiten liegen im marktüblichen Bereich.

Ende 2021/Anfang 2022 soll es eine Zwischenauswertung des laufenden Projekts geben, um die BIM-internen Kapazitäten gegebenenfalls anzupassen. In das FAO-Projekt waren 2020 fast alle Bereiche der BIM integriert.



Sanierung der Württembergischen Straße

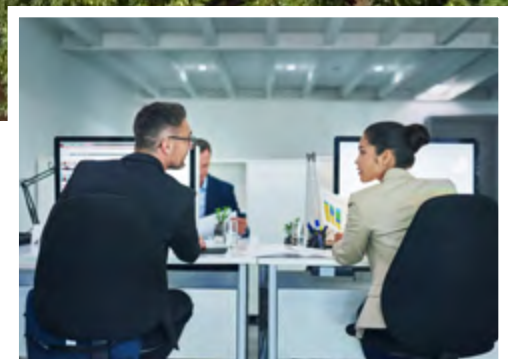


Im November 2020 startete die BIM mit der Sanierung eines der ältesten Hochhäuser der Stadt. Die Baumaßnahmen am denkmalgeschützten Dienstsitz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in der Württembergische Straße 6 werden bis 2023 andauern und gehören somit hinsichtlich Kosten und Umfang zu den derzeit größten Baumaßnahmen der BIM. Die Gesamtkosten für die Sanierung des über 60 Meter hohen Gebäudes belaufen sich auf einen dreistelligen Millionenbetrag. Die denkmalgeschützte Fassade erfährt eine sogenannte Betonsanierung und wird von Schadstoffen befreit. Im Innenbereich wird der Verwaltungssitz weitreichend umgestaltet. Auf den 35.000 m² entstehen moderne Büros, offene Räumlichkeiten mit großen Besprechungsräumen, die auch mit Blick auf die Ausstattung den Ansprüchen der zukünftigen Arbeitswelt

entsprechen. Ein Highlight wird die energetische Gebäudeautomatik sein, über die sich Licht und Heizung zentral steuern lassen. Nachhaltigkeit steht für die BIM bei der Sanierung des Verwaltungsgebäudes im Fokus. In dem Zusammenhang wird eine Zertifizierung nach dem Bewertungssystem für Nachhaltiges Bauen des Bundes angestrebt. Die Sanierung der Württembergische Straße könnte damit die erste an einem denkmalgeschützten Gebäude werden, die diese Zertifizierung erhält.

Da die umfangreiche Sanierung nicht im laufenden Dienstbetrieb stattfinden kann, wurde seit März 2019 das ehemalige Rathaus Wilmersdorf am Fehrbelliner Platz 4 für die rd. 800 Mitarbeiter*innen der Senatsverwaltung als Ausweichstandort hergerichtet.

Bezirk	Mieter	Gebäudefläche	Vermögenszuweisung
Charlottenburg-Wilmersdorf	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	35.000 m ² (BGF)	SILB



Sanierung des Finanzamtes in der Sarrazinstraße

Das Gebäude des Finanzamtes in der Sarrazinstraße 4 in Berlin Friedenau präsentiert sich nach einer umfangreichen Sanierung 2020 mit neuer Fassade. War das sieben- und fünfgeschossige Gebäude zuvor in eine typische Fassade aus den 1960er-Jahren gehüllt, so erstrahlt es jetzt im Glanz einer modernen Fassade aus Faserbeton und ist damit ein neues Schmuckstück in seinem Umfeld. Die vorgehängte und hinterlüftete Fassade hat eine Alu-Unterkonstruktion mit 160 mm Mineralwolldämmung, Kunststofffenster und Alutüren mit Verglasung.

Die Gesamtkosten für das Bauprojekt liegen im mittleren einstelligen Millionenbereich. Rund 20 Prozent der Kosten entfielen auf die Dämmung der Fassaden und Flachdächer, den Austausch von Fenstern und Türen sowie die Teilerneuerung der Beleuchtung mit LED-Lampen und einen hydraulischen Neu-Abgleich der Heizungsanlage. Sie wurden durch das Berliner Programm für nachhaltige Entwicklung (BENE) gefördert.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten erneuerte die BIM zudem den Brandschutz, baute eine Sicherheitsbeleuchtung ein und erneuerte die Hausalarmanlage. Auch neue Linoleumböden wurden verlegt. Alle Arbeiten wurden im laufenden Betrieb umgesetzt. Durch die Sanierung spart das Gebäude nun rd. 105 Tonnen CO₂ pro Jahr ein. Damit erfüllt auch diese Liegenschaft ihren Anteil zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin.



Bezirk	Nutzung	Gebäude- fläche	Vermögens- zuweisung
Friedenau	Verwaltung	rd. 6.200 m ² (BGF)	SILB

Technisches Finanzamt Berlin in der Kniprodestraße

Die Bauarbeiten am künftigen Technischen Finanzamt Berlin (TFA Berlin) sind in vollem Gange. Der zwölfgeschossige Plattenbau in der Kniprodestraße in Berlin Pankow wurde zu DDR-Zeiten als Studierendenwohnheim und Internat der Kinder- und Jugendsportschule genutzt. Danach stand er längere Zeit leer und wird nun saniert und erweitert. Neben zwei Treppenhäusern für den Brandschutz sowie einer Aufzugsanlage, die der Barrierefreiheit dient, wird auch ein Neubau errichtet.



Dieser erstreckt sich vom Untergeschoss bis ins zweite Obergeschoss und beherbergt z. B. die multifunktionalen Besprechungsräume, die aufgrund der baulichen Gegebenheiten im Bestandsgebäude keinen Platz finden. Gebaut wird mit Landesmitteln in mittlerer zweistelliger Millionenhöhe noch bis zum 2. Quartal 2023. Nach Fertigstellung ziehen 300 Mitarbeiter*innen des TFA, dem IT-Dienstleister der Senatsverwaltung und der Finanzämter, ein.

Bezirk	Nutzung	Gebäudefläche	Vermögenszuweisung
Pankow	Verwaltung	rd. 10.700 m ² (NRF)	SILB



Sicherheitssaal Kriminalgericht Moabit



Im September 2018 begannen die Bauarbeiten für den neuen Sicherheitssaal des Landgerichts in Berlin Moabit. Der neue Saal wurde in Fertigteilbauweise in den sogenannten Schlosserhof gestellt und anliegende Gebäudeteile mit einbezogen. Herausfordernd waren besonders die beengten Verhältnisse im Innenhof des Gerichts und der erschwerte Zugang. Entsprechend anspruchsvoll gestaltete sich die Baustelleneinrichtung und die Anlieferung der Materialien durch die schmale Tordurchfahrt. Dafür wurde eigens ein Kran in der Turmstraße aufgestellt und der Verkehr umgeleitet.



Nach der Fertigstellung des Saals Ende Dezember 2020 wurde dieser Anfang Januar 2021 erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. Herausgekommen ist ein 15 Meter breiter, 19,5 Meter langer und 4,5 Meter hoher Raum mit jeweils fünf sich gegenüberstehenden Glasboxen für die Angeklagten. Zwischen diesen Boxen können auf 32 Plätzen die Verteidiger*innen Platz nehmen. Für die Zuschauer*innen sind drei Sitzreihen hinter einer Glaswand vorgesehen. Die Gefangenen können direkt über die Vorführstelle aus der Haftanstalt Moabit in den Saal geführt werden. Der neue Gerichtssaal verfügt zudem über separate Eingänge für Besucher*innen, Zeug*innen und Richter*innen. Der Saal ist mit modernster Technik wie der elektronischen Rechtsakte, einer Video- und Audioanlage sowie Kabinen für zwei Dolmetscher*innen ausgestattet. Die Zu- und Abluft des Raums wird über zwei weitere Innenhöfe geregelt. Die Lüftungsanlage befindet sich auf dem Dach des Saales.

Bezirk	Nutzung	Gebäudefläche	Vermögenszuweisung
Mitte	Gerichte	260 m ² (NRF)	SILB

Ehemaliges Rathaus Friedenau



Unsere Projekte

Das Rathaus Friedenau wurde 1916 nach Plänen des Architekten Hans Altmann im Baustil des Historismus, Neobarock und Neoklassizismus errichtet. Die im Zweiten Weltkrieg beschädigten Gebäudeteile wurden in den 1950er-Jahren wieder aufgebaut. Dabei wurden die Fassade zum Breslauer Platz vereinfacht. Mit seinem 71 Meter hohen Turm ist es bis heute Wahrzeichen und Orientierungspunkt des zu Schöneberg gehörigen Stadtteils Friedenau. In dem denkmalgeschützten ehemaligen Rathaus befinden sich inzwischen eine Flüchtlingsunterkunft und seit rund 25 Jahren ein Theater.

Anfang 2018 startete die BIM Baumaßnahmen, um die Dach- und Fassadenflächen denkmalgerecht zu sanieren. Bis Ende 2020 wurden die Fassadenflächen gereinigt, um das Gebäude wieder zum Strahlen zu bringen, beschädigte Naturstein- und Putzflächen instandgesetzt und die Dachflächen und Gauben saniert. Aufwendige Kranarbeiten waren notwendig, um die geschädigte Turmbalustrade des Friedenauer Rathauses wieder an seinen Platz zu bringen.

Für großes Aufsehen und öffentliches Interesse sorgten die Instandsetzungsmaßnahmen an der Turmuhr, die den Anwohner*innen zuletzt nicht mehr ganz zuverlässig die Uhrzeit angezeigt hatte. Rund 2,70 Meter misst die Turmuhr im Durchmesser. Die Ziffern und Zeiger der vier Ziffernblätter wurden gereinigt und anschließend wieder montiert, das historische Uhrwerk wurde durch ein elektronisches ergänzt.

Bezirk	Nutzung	Gebäudefläche	Vermögenszuweisung
Tempelhof-Schöneberg	Mischnutzung	rd. 13.000 m ² (NRF)	SILB



Im Inneren des Gebäudes sind die Sanierungsmaßnahmen noch in vollem Gange. Planmäßig sollen die Arbeiten zur Verbesserung der Barrierefreiheit Ende 2021 und die denkmalgerechten Sanierungen im Bereich des Schlesiensaals im Juni 2021 beendet sein. Von den Umbauarbeiten profitiert auch das Kinder- und Jugendtheater „Morgenstern“, das seit vielen Jahren dort untergebracht ist. Der Schlesiensaal, in dem die Theater Vorstellungen stattfinden, erfährt ebenfalls viele Neuerungen. Neben der brandschutztechnischen Ertüchtigung und der Erneuerung der Lüftungsanlage wird der Saal technisch modernisiert und kann zukünftig auch als Versammlungssaal genutzt werden. Ein weiteres Highlight im Rahmen der Baumaßnahmen ist die Freilegung und Restaurierung der historischen Decke im Parkettsaal.



Kultur
Räume
Berlin

Kultur Räume Berlin

Kultur Räume Berlin ist das Bündnis aus Kunst- und Kulturszene, Verwaltung und gemeinwohlorientierter Immobilienwirtschaft, um Räume für die künstlerische Arbeit der Freien Szene in Berlin zu schaffen und zu sichern. In diesem Bündnis kooperiert die BIM mit der Gesellschaft für Stadtentwicklung gGmbH (GSE), dem Atelierbüro im Kulturwerk des bbk berlin, dem Bündnis Freie Szene Berlin e.V., der Senatsverwaltung für Kultur und Europa sowie der neu gegründeten Kulturraum Berlin GmbH (KRB). Das Bündnis wurde in Form einer digitalen Pressekonferenz u. a. mit Kultursenator Klaus Lederer am 15. Februar 2021 offiziell vorgestellt.



Die BIM stellt als Immobiliendienstleister und Bündnispartner landeseigene Flächen bereit,

leistet Akquise am privaten Immobilienmarkt,

ist Teil der Projektentwicklung,

verantwortet die bauliche Herrichtung und Bewirtschaftung der landeseigenen und angemieteten Immobilien und

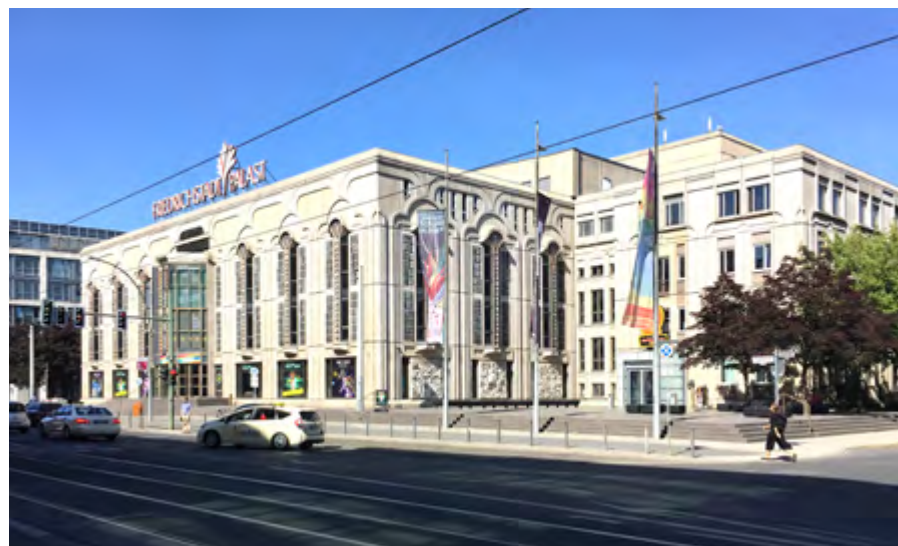
übernimmt im Namen der KRB die Untervermietung an die Künstler*innen.

Die BIM erfüllt ihre Aufgaben auf Basis der durch die KRB gesteuerten Prozesse. Für die Vermittlung der Räume an die Kunst- und Kulturszene wurde eine eigens für das Bündnis beschaffte Softwarelösung von der BIM bereitgestellt, die kontinuierlich weiterentwickelt wird.

Friedrichstadt-Palast



Coronabedingt war der Friedrichstadt-Palast 2020 – wie alle staatlichen Bühnen der Stadt – bis Ende Juli geschlossen und eine Wiedereröffnung aufgrund der durch das Hygienekonzept eingeschränkten Sitzplatzanzahl nicht wirtschaftlich. Aus diesem Grund beschlossen die Senatsverwaltung für Europa und Kultur und die Senatsverwaltung für Finanzen in Absprache mit den Nutzer*innen und der BIM, die eigentlich für das Jahr 2022 geplanten Sanierungsmaßnahmen des 1984 erbauten Revuetheaters auf September 2020 vorzuziehen. Durch die Umstellung der Bauabschnitte konnte der Spielausfall für das Projekt genutzt und baubedingte Einschränkungen des Spielbetriebs oder gar Schließungen umgangen werden. Gleichzeitig sind die Kosten für die Liquiditätshilfen gesunken, da diese nicht für die pandemie- und anschließend zusätzlich für die sanierungsbedingte Schließung gezahlt werden mussten.



Konkret wurden bisher im Friedrichstadt-Palast zwölf raumluftechnische Anlagen mit 9.300 m² Kanal installiert, die im Schnitt 97.000 Kubikmeter Luft pro Stunde bewegen (Anlagen Saal 2 x 36.000 m²/h und Bühnenturm 25.000 m²/h). Im Dezember 2020 stellten Gutachter*innen zudem Brandschutzmängel fest, deren Behebung die Abnahme der Anlage verzögerten. Der erste Meilenstein (Fertigstellung der Saallüftung, Bauabschnitt A) wird im Mai 2021 erreicht. Seit April 2021 läuft bereits wieder der Probenbetrieb.

Bezirk	Nutzung	Grundstücksfläche	Vermögenszuweisung
Mitte	Kultur	30.310 m ² (NRF)	SILB

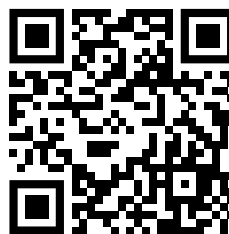


Beteiligungsprojekt Haus der Statistik

Das Modellprojekt „Haus der Statistik“ wurde im August 2020 mit dem polis AWARD für Stadt- und Projektentwicklung in der Kategorie „Soziale Quartiersentwicklung“ ausgezeichnet. Am Haus der Statistik entsteht im Dialog ein Ort zum Wohnen, Leben und Arbeiten, aber auch insbesondere für Kunst und Soziales im Herzen Berlins. Das durch die Kooperation (Koop5) der Initiative ZUSAMMENKUNFT Berlin eG, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, des Bezirksamts Berlin-Mitte, der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH und der BIM getragene Vorhaben wurde dafür gewürdigt, über seinen eigenen Rahmen hinaus einen Beitrag für das öffentliche Wohl der Stadt zu erbringen. Ausgehend von der Annahme, dass Projektrealisierungen, die aus partnerschaftlichen Haltungen hervorgehen, den komplexen Anforderungen an die Stadt der Zukunft gerechter werden, ehrt der Award den Mut und die Kreativität, neuen Lösungswegen gegenüber offen

zu sein. Der Preis wird seit fünf Jahren im Rahmen der Polis Convention, einer Kongressmesse für Stadt- und Projektentwicklung, verliehen. Über 100 Bewerbungen für den Award wurden in den einzelnen Kategorien insgesamt eingereicht.

Mehr Informationen erhalten Sie auf der Website der Koop5:



Bezirk	Nutzung	Gebäudefläche nach Abriss	Neubau + Bestandsgebäude	Zukünftige Vermögen
Mitte	Mischnutzung	rd. 46.000 m ² (BGF)	rd. 112.000 m ²	SILB, SODA, WBM

Beteiligungsprojekt Rathausblock

Für die BIM ist das Modellprojekt „Rathausblock“ das zweite große Beteiligungsverfahren neben dem Haus der Statistik. Gemeinsam mit fünf weiteren Kooperationspartner*innen, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, den zivilgesellschaftlichen Initiativen „Vernetzungstreffen Rathausblock“ und „Forum Rathausblock“ sowie der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH trägt die BIM Verantwortung für die Entwicklung. Teil des Rathausblocks ist das 4,7 ha große „Dragonerareal“ – das Gelände der ehemaligen Garde-Dräger-Kaserne. Als Eigentümervertreter des Landes Berlin und Treuhänder des SODA fällt der BIM eine besondere Rolle in der Kooperation zu, verantwortet sie doch auch die Bestandsmieter*innen und die zukünftige Gewerbeentwicklung auf dem Areal.

Im Januar 2020 wurde nach einem sechsmonatigen intensiven städtebaulichen Werkstattverfahren der Entwurf von SMAQ, ManMadeLand und Barbara Schindler als Sieger gekürt. Hieran schloss sich eine Überarbeitungsphase an, die das Wirken der Kooperation für das weitere Jahr bestimmte. So wurde zwischen den Partner*innen u. a. das Themenfeld der Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe auf dem Areal debattiert und Lösungsansätze gesucht.



Die BIM initiierte im Berichtsjahr zudem einen Werkstattprozess für die Konstituierung eines Raum- und Flächenkuratoriums der Kooperation. Dieses Gremium, das sich neben den Kooperationspartner*innen noch aus weiteren Akteur*innen von Senat, Bezirk und Zivilgesellschaft zusammensetzt, soll z. B. Empfehlungen für die Raum- und Flächenvergabe sowie für die Ansiedlung konkreter Nutzungen auf dem Areal erarbeiten.

Bezirk	Nutzung	Grundstücksfläche	Vermögenszuweisung
Friedrichshain-Kreuzberg	Mischnutzung	rd. 47.000 m ²	SODA



Bauprojekte für die Polizei Berlin

Mit aktuell 768.918 m² NRF gehört die Polizei Berlin zu den größten Mietern der BIM. Zur Reduzierung des Sanierungsstaus in den Polizeiliegenschaften stand der BIM im Jahr 2020 ein geplantes Baubudget in Höhe von 33,5 Mio. Euro zur Verfügung. Damit wurden rd. 20 Baumaßnahmen in elf Liegenschaften bearbeitet.

2020 konnte die BIM **mit drei großen Bauprojekten** in sehr kurzer Ausführungszeit die Aus- und Weiterbildung von Polizist*innen in Berlin stärken:

Seit Mai kann die Polizei eine moderne, modulare Raumschießanlage auf ihrem **Gelände in der Charlottenburger Chaussee 67-75 in Ruhleben** nutzen. Zwei Schießhallen mit jeweils sechs 25 Meter langen Schießbahnen mit Stahllamellengeschossfang sind Teil eines Neubaus, zu dem auch ein Schulungsbereich gehört. Auf dem Trainingsgelände können Polizist*innen zudem seit Juni 2020 auch die Sportart Parkour üben. Im 600 m² großen Outdoor-Park ist in enger Kooperation zwischen Polizei und BIM ein entsprechender Übungsbereich entstanden, die Kosten in Höhe von 340.000 Euro wurden geteilt.

Nach Baufertigstellung Ende 2020 konnte Anfang Februar 2021 eine weitere neue Raumschießanlage offiziell an die Polizei übergeben werden und in Betrieb gehen. Der **Neubau in der Cecilienstraße 92 in Biesdorf** verfügt über sechs Schießbahnen à 25 Meter. Die moderne Schießkinotechnik mit automatischer Treffererfassung erlaubt Übungen aus einer Schützenposition von zwei Metern vor dem Geschossfang.

Auf dem **Gelände der Direktion 4 in der Gallwitzallee 87 in Steglitz-Zehlendorf** entsteht bis Herbst 2021 ein hochmodernes und komplexes Einsatztrainingszentrum, in dem die Bewältigung von Amokläufen, Geiselnahmen und besonderen Bedrohungslagen trainiert wird. Das viergeschossige Gebäude beinhaltet neben einer Raumschießanlage auch Laserschießräume, Lehr-, Sport- und Trainingsräume, Sondertrainingsbereiche und Übungsflächen auf dem Dach und im Treppenhaus.

Schulsanierungen im ersten Lockdown



Das Schulportfolio der BIM zählt 46 berufsbildende Schulen (Oberstufenzentren), 21 zentralverwaltete Schulen und drei Sternwarten bzw. Planetarien. Die heterogene Struktur in Bezug auf Größe, Nutzungsart und -intensität stellt hohe Ansprüche an die Liegenschaftsverwaltung. Der erste coronabedingte Lockdown im Frühjahr 2020 eröffnete der BIM ein Zeitfenster, um Maßnahmen vorzuziehen, die im laufenden Schulbetrieb schwer zu realisieren und sonst nur in den Ferien möglich gewesen wären. Die BIM setzte in den Schulen insgesamt 44 größere geplante Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von ca. 29 Mio. Euro um. Beispielsweise konnten im Oberstufenzentrum (OSZ) Banken & Versicherungen in Alt-Moabit 10 bei der Sanierung der WC-Bereiche mit Strangsanierung einzelne Bauabschnitte vorzeitig fertiggestellt werden.

In der Friederich-List-Schule in der Klixstraße 6-7 wurde die Brandschutzsanierung zügig umgesetzt. Es wurden außerdem die Alarmierungsanlage und die Sicherheitsbeleuchtung erneuert sowie die Türen ertüchtigt oder ausgetauscht. Darüber hinaus konnten rd. 800 kleinere Instandsetzungsmaßnahmen mit einem Volumen von jeweils unter 100.000 Euro umgesetzt werden. So wurden in der Flatow-Oberschule in Treptow-Köpenick die Fenster saniert. Schönheitsreparaturen wurden ebenfalls angegangen, z. B. Malerarbeiten im Französischen Gymnasium in Mitte. An vier OSZ wurden zudem Blockheizkraftwerke (BHKW) installiert, um die Energieerzeugung zu dezentralisieren. Neben der hohen Effizienz und der CO₂-Einsparung tragen sie auch zur Netzentlastung bei.





Bauprojekte für die Berliner Feuerwehr

Trotz der Pandemie-Einschränkungen konnte die BIM die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen für die Berliner Feuerwehr 2020 vorantreiben. Zwei Projekte sind dafür beispielgebend:

Auf dem Gelände der **Freiwilligen Feuerwehr Wilhelmsruh** bestand der Bedarf nach einer Rettungswache. Zunächst sollte eine Modulbau-Lösung im Hof entstehen. Eine Machbarkeitsstudie wies jedoch die Umsetzbarkeit einer Aufstockung nach. Das hat positive Auswirkungen auf das Straßenbild und ermöglicht der Freiwilligen Feuerwehr gleichzeitig die weitere Nutzung der hofseitigen Garagen und Außenflächen.

Dafür wurden die bestehenden Mauerwerkswände um eine Holzständerkonstruktion aufgestockt. Ein gemeinsames Treppenhaus verbindet jetzt die bestehenden Räume der Feuerwache mit der Rettungswache im ersten Stock, die über Ruhe-, Aufenthalts-, Büro-, Sanitär- und Lagerräume verfügt. Auch die Jugendfeuerwehr kann im Obergeschoss drei zusätzliche Räume beziehen. Im Hof entstand zudem eine neue Doppelgarage. Zusammen mit den durch die Aufstockung gewonnenen 361 m² wurde die Nettogrundfläche der Wache auf 1.065 m² vergrößert.



Der Neubau der **Freiwilligen Feuerwehr Grünau** ist das zweite Vorhaben aus einer Typenreihe, die im Rahmen eines Sondersanierungsprogramms für Freiwillige Feuerwehren entwickelt wurde und als standardisierte Typenbauten in verschiedenen Größen (M, L, XL) realisiert werden können.

Wie schon bei dem Prototyp am Standort der Freiwilligen Feuerwehr Rauchfangswerder handelt es sich auch in Grünau um ein Gebäude der Größe M. Der Baubeginn erfolgte Mitte 2020 mit dem Abriss der drei Bestandsgebäude auf dem Grundstück. Mittlerweile ist der Rohbau errichtet. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2021 geplant. Während der Baumaßnahmen wird die Freiwillige Feuerwehr Grünau am Ersatzstandort Grünauer Straße 140 untergebracht. Insgesamt hat die Senatsverwaltung für Inneres und Sport die BIM mit der Grundstücksbeschaffung und dem Bau von acht Ersatzneubauten der Typenreihe beauftragt.

Vergaben des Facility Managements im Schul- und Feuerwehrportfolio

Vergaben für FM-Leistungen sind eine wichtige Leistung der BIM. 2020 konnten gleich zwei große Aufträge an Dienstleister*innen vergeben werden, die sich vorab einem aufwendigen Vergabeprozess gestellt hatten. Ausgeschrieben war zum einen das **Portfolio der Berliner Feuerwehr und Wasserrettungsstationen**. Hier erhielt die WISAG Gebäudetechnik Berlin GmbH & Co. KG den finalen Zuschlag für den Auftrag. Dazu gehören z. B.

- das Objektmanagement,
- der technische Service und
- regelmäßige Instandsetzungsarbeiten für die 121 Objekte mit einer Gesamtbruttogeschossfläche von ca. 245.000 m².

Nach einer erfolgreichen Implementierungsphase startete der Fünf-Jahres-Vertrag am 1. Oktober 2020. Das Auftragsvolumen beläuft sich auf einen zweistelligen Millionenbetrag.

Zum anderen wurde für die Vergabe von FM-Leistungen im **Schulportfolio** der BIM – einem Portfolio, das im Hinblick auf Nutzungsart und -intensität, Größe, Lage und Zugänglichkeit sehr heterogen und anspruchsvoll ist – in einem EU-weiten, mehrstufigen Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb nach neuen Auftragnehmer*innen gesucht. Dazu zählen elf zentral verwaltete Schulen mit einer besonderen Prägung in den Bereichen Sprachen (z. B. ein französisches Gymnasium oder die John F. Kennedy School Berlin), Sport (Staatliche Ballettschule Berlin) oder Musik (Musikgymnasien), ein Ganztagsgymnasium (Schulfarm Insel Scharfenberg), Einrichtungen des zweiten Bildungsweges sowie 56 Oberstufenzentren mit beruflichem Fokus auf Wirtschaft und Verwaltung, Gewerbe (z. B. Metall oder Elektro), Gestaltung (z. B. Textil-Drucktechnik) oder Gesundheits- und Sozialwesen.

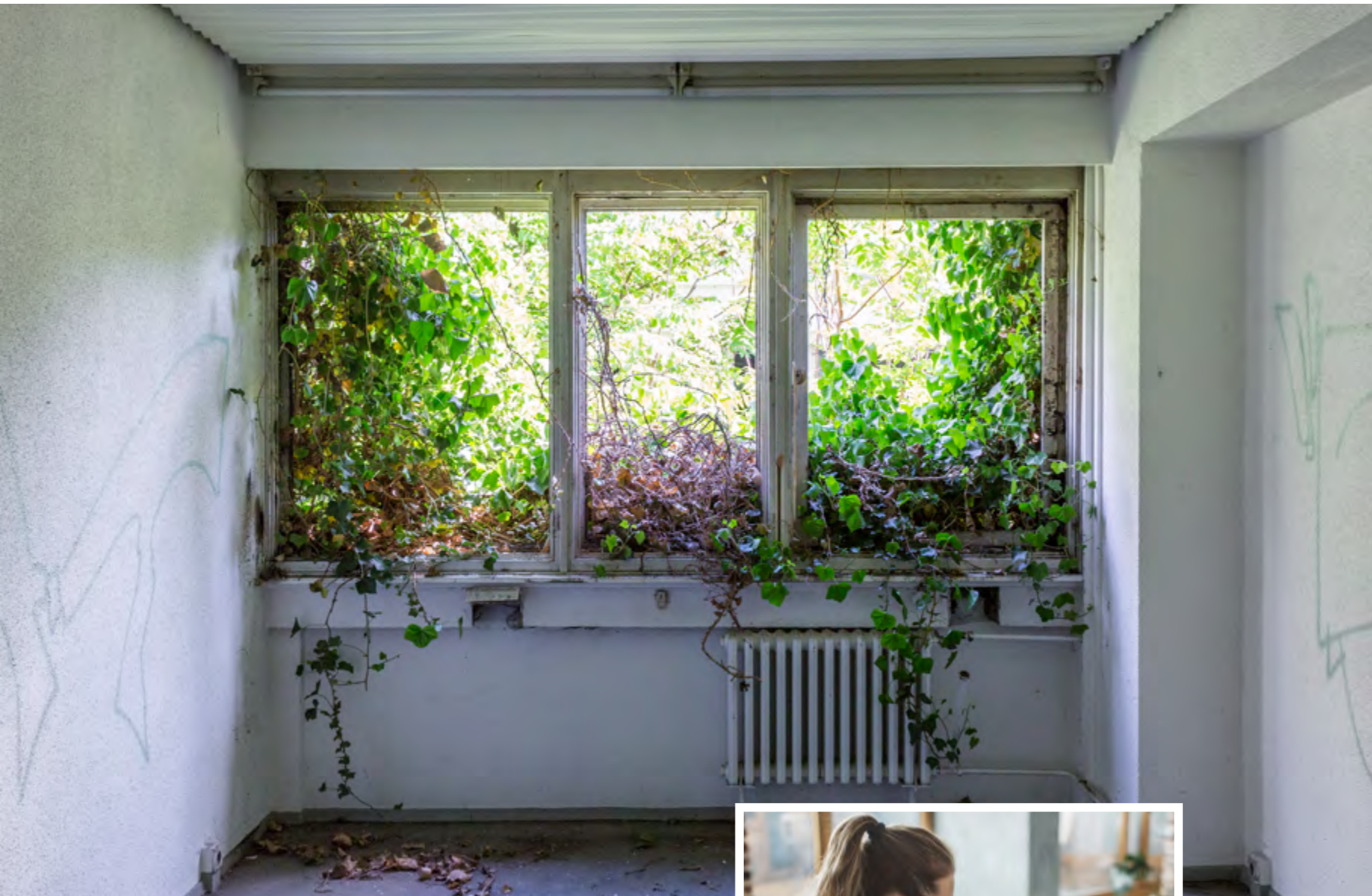
Schlussendlich konnten die SPIE Deutschland & Zentraleuropa und die WISAG Gebäudetechnik Berlin GmbH & Co. KG mit ihren eingereichten Angebotskonzepten im Verfahren um das in drei Lose aufgeteilte Gebäudeportfolio überzeugen. Die Vertragslaufzeit mit beiden Unternehmen beläuft sich auf fünf Jahre. Das Ausschreibungsvolumen liegt im zweistelligen Millionenbereich. Nach einer umfassenden Implementierungsphase ab September 2020 nahmen beide Firmen am 1. Januar 2021 den Regelbetrieb auf.



Verantwortung für die Stadt und unsere Mitarbeiter*innen

Als landeseigener Immobiliendienstleister ist es unsere Aufgabe, ökologische, soziale und wirtschaftliche Verantwortung für über 5.000 landeseigene Gebäude und Liegenschaften zu übernehmen. Über unseren Geschäftsauftrag hinaus wollen wir einen Beitrag für den Erhalt und die Gestaltung eines lebenswerten Berlins als Stadt der Zukunft leisten. Zur Stärkung der kulturellen, ökologischen und sozialen Vielfalt der Stadt unterstützen wir daher lokale Initiativen.

Als Arbeitgeber möchten wir unseren Mitarbeiter*innen die Vorteile moderner Arbeitswelten bieten und sie fördern. Die Anzahl der BIM-Mitarbeiter*innen ist auch in der Pandemie gewachsen. Die Herausforderung bestand darin, die neuen Kolleg*innen trotz Pandemie gut einzuarbeiten und die bestehende Belegschaft bei der teilweise großen Belastung zu unterstützen.





Zertifizierung des Energiemanagementsystems

Im Rahmen der zweiten Klimaschutzvereinbarung mit dem Land Berlin hatte sich die BIM im Jahr 2016 dazu verpflichtet, ein Energiemanagementsystem (EMS) gemäß der Norm ISO 50001 einzuführen.

Das EMS wurde Bestandteil des integrierten Managementsystems (IMS) der BIM. Im Herbst 2019 wurde es erfolgreich erstzertifiziert und im Oktober 2020 rezertifiziert, u. a. im Zusammenhang mit dem Umweltmanagementsystem der BIM nach ISO 14001.



Einsparungen und Maßnahmen zur CO₂-Reduktion

Die 2020 umgesetzten Maßnahmen bewirken insgesamt eine CO₂-Minderung von rd. 6.768 Tonnen pro Jahr. Die Einsparungen wurden mit einer Vielzahl von größeren und kleineren baulichen bzw. technischen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude sowie durch die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen erreicht. Damit leisten die BIM und die von ihr bewirtschafteten öffentlichen Gebäude ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin.



Baumaßnahmen
Einsparung Endenergie 2020: 3.275 MWh/a
CO₂-Einsparung 2020: 849 t/a



Photovoltaik-Anlagen
Einsparung Endenergie 2020: 904 MWh/a
CO₂-Einsparung 2020: 520 t/a



Kleinstmaßnahmen
Einsparung Endenergie 2020: 680 MWh/a
CO₂-Einsparung 2020: 391 t/a



Maßnahmen Heizung der B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH
Einsparung Endenergie 2020: 477 MWh/a
CO₂-Einsparung 2020: 112 t/a



Maßnahmen Beleuchtung/Elektro der B.E.M.
Einsparung Endenergie 2020: 4.625 MWh/a
CO₂-Einsparung 2020: 2.664 t/a



Blockheizkraftwerke der B.E.M.
Einsparung Endenergie 2020: 165 MWh/a
CO₂-Einsparung 2020: 388 t/a



Contracting-/Intracting-Maßnahmen der B.E.M.
Einsparung Endenergie 2020: 4.272 MWh/a
CO₂-Einsparung 2020: 1.844 t/a

Eingesparte Endenergie 2020 gesamt:

14.398 MWh/a

CO₂-Einsparung 2020 gesamt:

6.786 t/a

* Die Gesamtzahlen ergeben sich aus der Summe der gerundeten Zahlen aller Einzelmaßnahmen.

Projekte der B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH

Die Tochtergesellschaft der BIM hat auch im Jahr 2020 vielfältige Projekte auf den Weg gebracht, um insbesondere im Bereich der geringinvestiven Maßnahmen signifikante CO₂-Einsparungen zu erzielen.

1. LED-Maßnahmen

Im Bereich LED-Umrüstung hat die B.E.M. 2020 einen großflächigen Roll-out in Oberstufenzentren sowie in zwei Verwaltungsliegenschaften durchgeführt – herkömmliche Beleuchtungsmittel wurden durch moderne LED ersetzt. Im Ergebnis wurden der jährliche Stromverbrauch um 4.567 MWh und die damit verbundenen CO₂-Emissionen um 2.630 Tonnen gesenkt.

2. Rahmenvertrag LED

Als weitere Maßnahme im LED-Bereich hat die B.E.M. einen Rahmenvertrag über die zusätzliche Umrüstung in ca. 150 landeseigenen Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von 12,5 Mio. Euro geschlossen. Damit werden bis 2023 rd. 350.000 Leuchtmittel durch energiesparende LED-Beleuchtung ersetzt. Bisher liefen die Umrüstungen über Einzelvergaben.

Durch den neu strukturierten Prozess ist ein geringerer Zeitaufwand zu erwarten und eine schnellere Umrüstung der Liegenschaften möglich. In Miniwettbewerben zwischen den Rahmenvertragspartner*innen werden nun über die Laufzeit des Rahmenvertrages die Einzelabrufe an das wirtschaftlichste Angebot erteilt.

Die Unternehmen TGA and more GmbH & Co. KG, SD Energie GmbH sowie die Bietergemeinschaft EMK-Energie mit Konzept GmbH sind bereits damit beauftragt, die Beleuchtung auf rd. 2,4 Mio. m² Gebäudefläche (NRF) auszutauschen. Das spart nach abgeschlossener

Umrüstung pro Jahr 15 Mio. Kilowattstunden Energie und somit 8.500 Tonnen CO₂ ein und bedeutet eine Verringerung der Kosten um 3 Mio. Euro.

Die Projektentwicklung wird durch das Europäische Finanzierungsinstrument für nachhaltige Energieprojekte von Städten und Regionen (ELENA) gefördert. Das Berliner Programm für Nachhaltige Entwicklung (BENE) fördert zum Teil die Investitionskosten des Projektes.

Die praktische Umsetzung erfolgt in vier Schritten: Den Anfang machen 2021 die Schul- und Polizeigebäude. 2022 folgen dann Feuerwachen, Flüchtlingsunterbringungen, Gerichte, Justizvollzugsanstalten und Kulturgebäude. Die Gebäude der Senatsverwaltungen sowie deren nachgeordnete Behörden werden 2023 umgerüstet.

Zuvor steuerte die B.E.M. von 2018 bis 2020 bereits die Umrüstung auf LED auf 880.000 m² von der BIM verwalteten, landeseigenen Gebäuden. In der Summe werden 2023 alle relevanten, von der BIM verwalteten Immobilien über LED-Beleuchtung verfügen und damit insgesamt 13.500 Tonnen CO₂ pro Jahr einsparen.



B·E·M

Berliner Energiemanagement



3. Projekt Friesenstraße 16

An dem historischen Standort Friesenstraße 16 wurde die Wärmeerzeugung und Verteilung in Kooperation mit den Berliner Stadtwerken erneuert. Auf dem Gelände, dessen 38 denkmalgeschützte Gebäude früher dem Garde-Kürassier-Regiment der Preußischen Armee als Kaserne dienten, sind heute u. a. die Polizei-Direktion 5, das Landeskriminalamt und das Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten untergebracht.

Ab 2021 wird die Liegenschaft jedes Jahr rd. 2.000 Tonnen weniger CO₂ ausstoßen. Dafür wurde die Warmwasserbereitung dezentralisiert. Ein BHKW sowie drei moderne Heizkessel erzeugen zukünftig bis zu 5,8 MW Wärme. In die Gebäude gelangt diese über die neuen Heiztrassen mit insgesamt 24 erneuerten Hausanschluss-Stationen. Die zu erwartenden Brennstoffeinsparungen von ca. 6 Mio. kWh pro Jahr sollen durch ein Effizienz-Monitoring mit der neu installierten Gebäudeleittechnik sowie durch die Umsetzung zusätzlicher Optimierungsmaßnahmen auf Gebäudeebene weiter erhöht werden.

4. Installation von dezentralen Blockheizkraftwerken:

Große Kohle- und Atomkraftwerke werden bundesweit zunehmend außer Betrieb genommen und nach und nach durch viele hunderttausende kleine Einzelerzeugungsanlagen ersetzt (u. a. Photovoltaik, Windkraft und BHKW). Diesem Trend folgt auch die B.E.M. mit ihren Maßnahmen.

Im Jahr 2020 wurden in fünf BIM-Liegenschaften BHKW installiert, davon

- drei BHKW-Anlagen (100, 50 & 30 kWel) in Oberstufenzentren in Zusammenarbeit mit den Berliner Stadtwerken,
- eine Anlage (432 kWel) im Gelände der Polizeidirektion 5 an der Friesenstraße in Zusammenarbeit mit den Berliner Stadtwerken sowie
- eine Anlage (100 kWel) durch die Fa. E1 im OSZ in der Haarlemer Straße 27.

Die Vorteile von BHKW liegen auf der Hand: hocheffiziente und gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme, CO₂-Einsparung sowie der zelluläre Ansatz der dezentralen Erzeugung. Denn die Energie wird dort erzeugt, wo sie auch verbraucht wird, Netze werden entlastet, Netzverluste sinken und die Versorgungssicherheit bei einem möglichen Blackout steigt.

5. Personelle Neuaufstellung der B.E.M.

Zum 1. September 2020 hat Jessica Stritter die Leitung der B.E.M. übernommen. Jessica Stritter ist bereits seit 2018 für die B.E.M. tätig und war zuvor als Managerin Energetische Modernisierung vor allem für das Vorantreiben der Digitalisierung der landeseigenen Immobilien sowie für die Umsetzung von Energie-Effizienzmaßnahmen verantwortlich. Im Berichtsjahr 2020 konnte die Tochtergesellschaft der BIM zudem zwei neue Mitarbeiter*innen begrüßen.

Implementierung eines Nachhaltigkeitsmanagementsystems

Die klimatischen, sozialen und gesellschaftlichen Entwicklungen stellen auch einen Immobiliendienstleister wie die BIM vor besondere Herausforderungen. Der Anspruch der BIM ist, diesen neuen Anforderungen ganzheitlich zu begegnen. Gemeinsam mit anderen Unternehmen in der Landeshauptstadt Berlin streben wir an, Berlin bis 2050 zu einer klimaneutralen Stadt zu entwickeln. Mit über 5.000 landeseigenen Immobilien steckt für die BIM großes nachhaltiges Potenzial in der Bewirtschaftung, Bebauung bzw. Sanierung dieser Liegenschaften und Gebäude. Zudem berücksichtigt die BIM bei Quartiersentwicklungen ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen und leistet so einen wertvollen Beitrag,

um die „Berliner Mischung“ im Kiez zu bewahren und das Quartier zukunftsfähig zu gestalten. Um Entwicklungspotenziale bestmöglich auszuschöpfen und eine Balance zwischen Ökologie, Sozialem und Ökonomie zu schaffen, erachten wir die Einbindung der Stadtgesellschaft als besonders hilfreich. Um die nachhaltige Entwicklung bei der BIM zu managen, haben wir 2020 damit begonnen, zusammen mit Vertreter*innen aller Fachbereiche ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement zu implementieren, das unser bereits langjährig existierendes integriertes Managementsystem ergänzt. Im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses Nachhaltigkeit wurden 2020 vier zentrale Handlungsfelder identifiziert:

1



Nachhaltige Unternehmensführung



2



Umwelt



3



Soziales – Mitarbeiter*innen



4



Gesellschaft – Menschenrechte und Gemeinwesen



Die wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte der BIM wollten wir nicht allein definieren. Als Teil der Stadtgesellschaft ist uns die Meinung unserer Stakeholder*innen wichtig, daher haben wir diese im Sommer 2020 zu einem Workshop eingeladen, um zu erfahren, mit welchen wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten sich die BIM ihrer Ansicht nach befassen soll. Während des Workshops benannten die Teilnehmenden (Mieter*innen, Wissenschaft und Netzwerkpartner*innen) Nachhaltigkeitsaspekte, die geclustert und in ihrer relativen Bedeutung bestimmt wurden. Diese wichtigen Impulse wurden BIM-intern analysiert sowie kommentiert und bei der Ausarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt.

Im Ergebnis entstand die Wesentlichkeitsmatrix, bestehend aus zehn für die BIM entscheidenden Nachhaltigkeitsaspekten. Um die Nachhaltigkeitsstrategie mit konkreten Maßnahmen zu untermauern, fand anschließend eine unternehmensweite Mitarbeitendenbeteiligung mit der „Aktionlandschaft Nachhaltigkeit“ – online als auch in Präsenz – statt. Die intern gesammelten Maßnahmenvorschläge waren die Basis für die Entwicklung eines jährlich fortzuschreibenden Nachhaltigkeitsprogramms, das voraussichtlich 2021 verabschiedet und veröffentlicht wird. Derzeit sind die Zuständigkeiten für Nachhaltigkeit sowohl auf Geschäfts- als auch auf Bereichsebene im Baumanagement und Property Management organisiert. Eine ausführliche Darstellung bereits unternommener Schritte im Rahmen der Einführung des systematischen Nachhaltigkeitsmanagements sowie spannende Projekte und Aktivitäten mit Nachhaltigkeitsbezug lassen sich im erstmals 2020 veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht der BIM nachlesen.



Den Nachhaltigkeitsbericht 2019 können Sie hier nachlesen:





Recruiting in Corona-Zeiten

Trotz aller Herausforderungen, die die Pandemie mit sich brachte, blickt die BIM auf ein sehr erfolgreiches Recruiting-Jahr 2020 zurück. Insgesamt wurden 152 neue Kolleg*innen von einer Anstellung bei der BIM überzeugt. Dies konnte insbesondere durch eine rasche und nahezu vollständige Digitalisierung des Bewerbungs- und Einstellungsprozesses ermöglicht werden. Vorstellungsgespräche, Onboarding- und Kennenlern-Veranstaltungen wurden so beispielsweise über die Besprechungs- und Chat-Applikation „Teams“ von Microsoft realisiert. Auch die Assessment Center für Auszubildende fanden in digitaler Form weiterhin statt.

Die BIM konnte sich damit als attraktive und krisensichere Arbeitgebermarke bewähren und den stetigen Zuwachs an Mitarbeiter*innen der letzten Jahren nahtlos fortsetzen. Zum 31. Dezember 2020 waren insgesamt 743 Mitarbeiter*innen bei der BIM und ihrer Tochter B.E.M. angestellt. Davon waren 442 Frauen und 301 Männer.

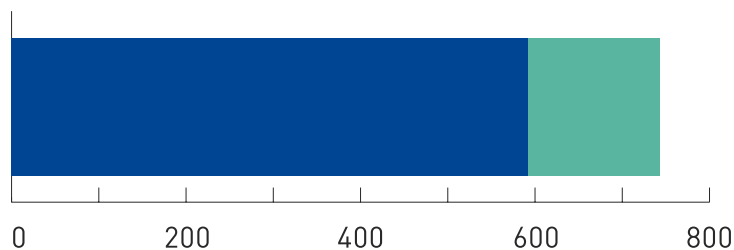


Mitarbeiter*innen der BIM und der B.E.M. 2020:

743

Davon neue Kolleg*innen 2020:

152



Audit berufundfamilie

Im Leitbild der BIM ist verankert, dass wir Mitarbeiter*innen mit verschiedenen Lebensstilen und Erfahrungen gewinnen und fördern möchten. Als Unternehmen der Dienstleistungsbranche sieht die BIM in der Personalpolitik einen wichtigen strategischen Schlüssel für ihren Unternehmenserfolg.

Der im Unternehmen gelebte Anspruch, Beruf und Familie miteinander zu vereinbaren und in Einklang zu bringen, unterstützt uns, leistungsbereite Mitarbeiter*innen mit starker Bindung zur Unternehmensidentität zu finden und zu halten. Nach sechs erfolgreichen Jahren im audit berufundfamilie wird die BIM ihre Ziele weiter optimieren und sich verstärkt Themenfeldern wie dem mobilen Arbeiten und individuellen Freistellungsphasen widmen. Wir möchten unsere Mitarbeiter*innen bei der Vereinbarung von Arbeitsleben und Familie noch stärker unterstützen und die Angebote besser kommunizieren sowie in den Fokus der Führungskräfte rücken.



Gesundheitsmanagement

Insbesondere im pandemiegeprägten Jahr 2020 spielte das betriebliche Gesundheitsmanagement der BIM eine tragende Rolle. Dazu zählten gesundheitsunterstützende Maßnahmen und kostenfreie Gesundheitstests wie Grippe-schutzimpfungen, aber auch medizinische Massagen und die Fortführung eines Yoga-Kurses direkt zu Beginn und zur Mitte des Jahres, als die Lockerungen es zuließen.

Weitere Leistungen der BIM

- Kostenfreie und unabhängige Rentenberatung für alle Mitarbeiter*innen.
- Die Möglichkeit, auch befristet in Teilzeit tätig zu sein, wird als sehr positiv wahrgenommen.
- Seit 2019 stellen wir unseren Mitarbeiter*innen BIM-Firmenfahräder zur Verfügung. Dieses Leasing-Modell erfreut sich immer größerer Nachfrage.
- Die externen Beratungsangebote durch den pme Familienservice und das Fürstenberg Institut waren für unsere Mitarbeiter*innen in Krisenzeiten besonders hilfreich.



Aus- und Weiterbildung

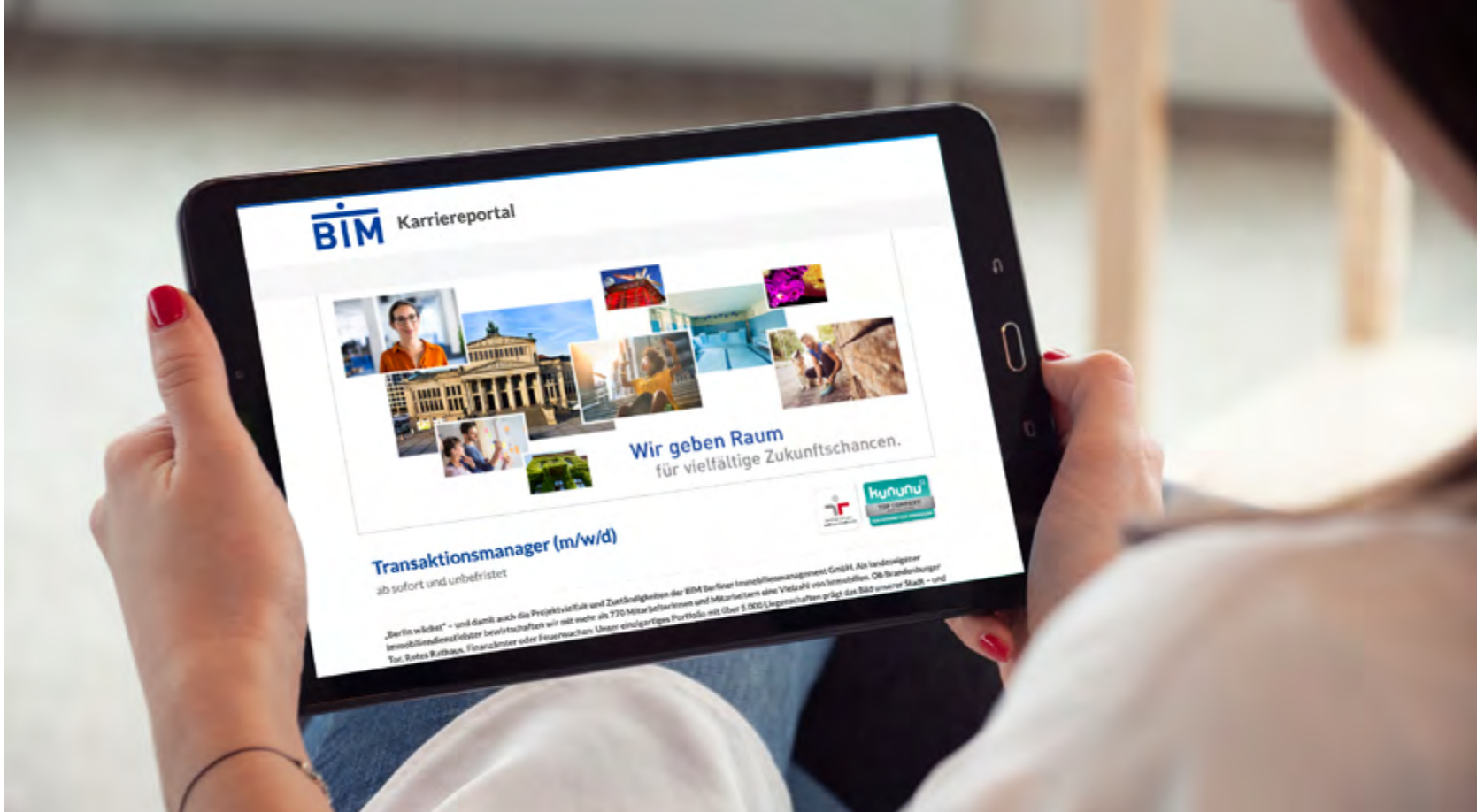
Die Förderung junger Talente gehört für die BIM genauso zum Unternehmenscredo wie ein umfassendes Fortbildungsangebot für die festen Mitarbeitenden.

Daher bieten wir u. a. in Kooperation mit der Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR) ein duales Studium in den Studiengängen BWL/Immobilienwirtschaft, Technisches Facility Management oder Bauingenieurwesen an. 2020 beschäftigte die BIM insgesamt 19 Auszubildende

und Studierende. Acht von ihnen wurden im Laufe des Jahres eingestellt. Dazu zählen auch zwei dual Studierende der BWL/Immobilienwirtschaft, zwei Immobilienkaufleute und ein Auszubildender im Bereich Fachinformatik.

Das Angebot an Fortbildungsmöglichkeiten war 2020 coronabedingt stark eingeschränkt, dennoch nahmen die BIM-Mitarbeiter*innen an 200 Weiterbildungen teil. Diese fanden ab März weitestgehend digital statt.





Betriebsvereinbarungen

2020 konnten sowohl zwischen Betriebsrat und Geschäftsführung der BIM als auch zwischen Betriebsrat und Geschäftsführung der B.E.M. rechtsverbindliche Übereinkünfte getroffen werden. Einige Betriebsvereinbarungen wurden coronabedingt kurzfristig geschlossen, um die Mitarbeiter*innen in der belastenden Zeit zusätzlich zu unterstützen. Dazu zählt zum einen die Betriebsvereinbarung zur Durchführung von **Online-Einstellungstests** für **Azubis und dual Studierende** und zum anderen der Beschluss von **Karenztagen für Eltern während der Pandemie**. Alleinerziehende und Paare mit Kindern unter 12 Jahren erhalten nun fünf Karenztage pro Jahr für die Kinderbetreuung, vorausgesetzt, Kitas und Schulen sind geschlossen und es gibt keine Möglichkeiten der Alternativbetreuung.

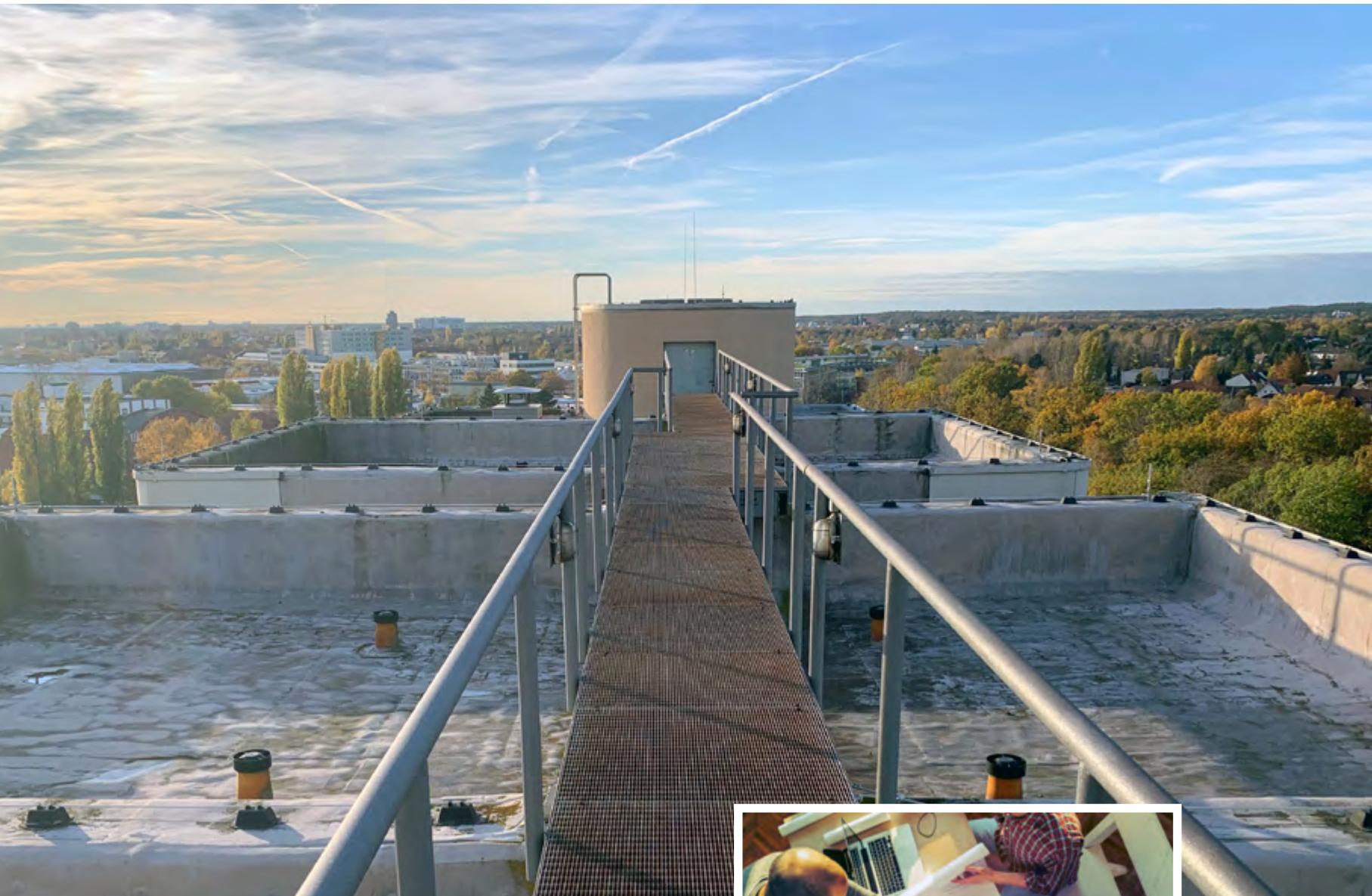
Eine dritte Vereinbarung wurde 2020 im Rahmen der Einführung des **Bewerbermanagement-Systems d.vinci** geschlossen. Das neue Tool dient der Verwaltung von Bewerbungsunterlagen und Stellenanzeigen und ermöglicht auch die Erhebung von detaillierten und validen Recruiting-Kennzahlen.

Des Weiteren erfolgte der Beschluss von **individuellen Freistellungsphasen**. Mit dieser Betriebsvereinbarung haben Mitarbeiter*innen insbesondere für familiäre und persönliche Zwecke die Möglichkeit, sich über den regulären Urlaub hinaus freustellen zu lassen. Damit soll die Betriebsbindung der Mitarbeiter*innen gestärkt und zugleich die Attraktivität des Arbeitgebers gesteigert werden.

Tragfähige Entscheidungen und Strategien

Im Geschäftsjahr 2020 orientierten sich die Ziele des Landes Berlin wiederum am Wachstum der Stadt. Um die Anforderungen zu erfüllen, wurden Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe sowie zur Schaffung von Wohnraum und Infrastruktur benötigt.

Mit der Corona-Pandemie kam eine deutliche Herausforderung auf das Land Berlin zu mit spürbaren Auswirkungen auf das tägliche Geschäft der BIM und auf das von ihr verwaltete Vermögen. Dennoch blieb die Nachfrage nach Immobilien sowie Bau- und Bewirtschaftungsleistungen hoch. Die beauftragten Unternehmen erbrachten die Leistungen im Wesentlichen in vollem Umfang, in einzelnen Fällen kam es aufgrund von Lieferengpässen zu einer etwas verminderten bzw. verzögerten Leistungserbringung. Durch ggf. zeitweise nicht genutzte Immobilien wurden Leistungen je nach Bedarf zielgerichtet angepasst.



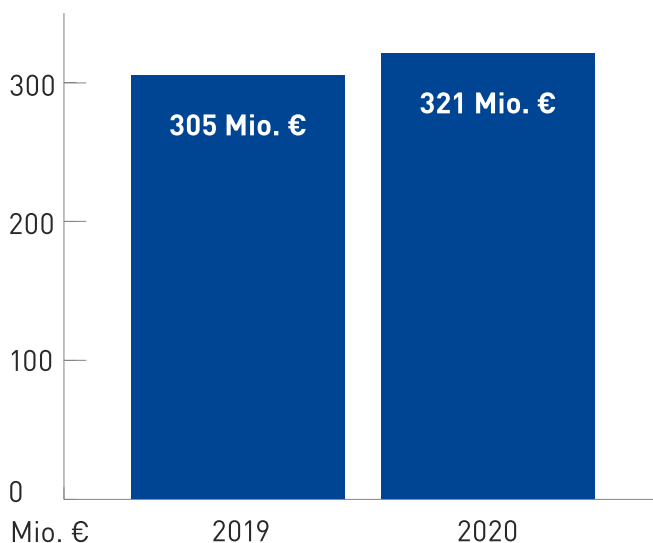
Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach den Regeln des Handelsrechts aufgestellt und berücksichtigt Erträge und Aufwendungen entsprechend periodengerecht, wobei Unterschiede zwischen Ertrags- und Zahlungswirksamkeit durch entsprechende Bilanzpositionen (z. B. Rechnungsabgrenzungsposten und Rückstellungen) berücksichtigt wurden.

Das Jahr 2020 war ein Geschäftsjahr, das von einem Geschäftsvolumen in etwa gleichbleibender Höhe geprägt war. Die Umsatzerlöse 2020 betragen rd. 1.083 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 942 Mio. Euro) und sind aufgrund erhöhter Mieten höher ausgefallen. Hintergrund der Mieterhöhung war die Notwendigkeit, dem SILB zusätzliche Mittel für die bauliche Unterhaltung und Sanierung zur Verfügung zu stellen.



Jahresergebnis



Die Verkaufserlöse verzeichneten gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg und auch das Volumen an Erträgen aus Betriebskosten und anderen mieterspezifischen Einnahmen hat im Vergleich zum Vorjahr zugenommen. Diese Positionen sind bis auf den Leerstandsanteil der Betriebskosten durchlaufend. Spiegelbildlich liegen im Leistungsbezug die Kosten für Betriebskosten und den übrigen Leistungsbezug ebenfalls höher als im Vorjahr.

Das Jahresergebnis betrug rd. 321 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 305 Mio. Euro) und hat die angestrebten Ziele übertroffen.

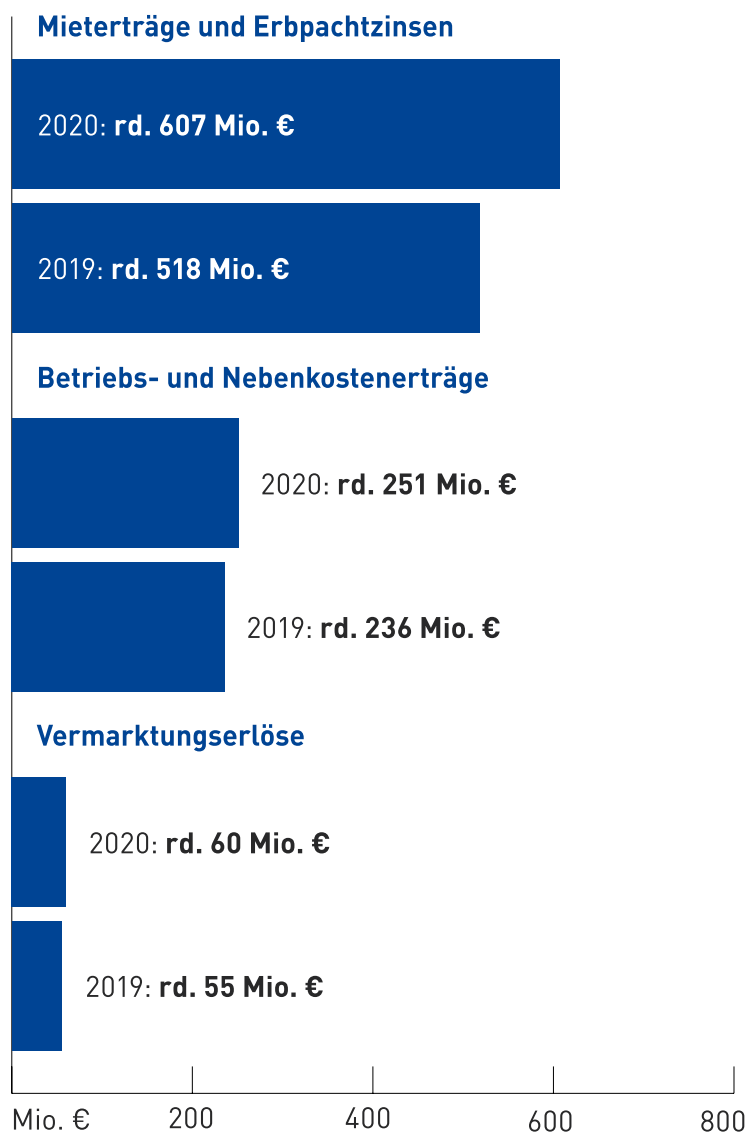
Erträge

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Mieterträge und Erbpachtzinsen in Höhe von rd. 607 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 518 Mio. Euro) erzielt. Die Mieterträge wurden mit behördlichen Nutzer*innen landeseigender Gebäude sowie mit Dritten erzielt.

Die Betriebs- und Nebenkostenerträge betragen rd. 251 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 236 Mio. Euro). Vor allem für Reinigungs- und Bewachungsleistungen ist ein höheres Volumen im Vergleich zum Vorjahr angefallen.

Die Vermarktungserlöse lagen mit rd. 60 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 55 Mio. Euro) höher als im Vorjahr und stellen die realisierten Kaufpreiseingänge der im jeweiligen Geschäftsjahr an die Käufer*innen übergebenen Immobilien dar. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Beurkundungen in vielen Fällen in vorherigen Geschäftsjahren lagen, da die Erfüllung von Vertragsbedingungen vielfach einen entsprechenden Zeitversatz bedingt. Der Zuwachs resultiert aus Einzelverkäufen, die überdurchschnittlich höhere Kaufpreise realisiert haben.

Im sonstigen Umsatz sind vor allem Erträge aus Leistungen, die im Auftrag der behördlichen Mieter*innen erbracht wurden, und die Managementvergütung der BIM enthalten.



Bezogene Leistungen

Als Mietaufwand sind die bei externen Vermieter*innen anfallenden Mietaufwendungen für die Nutzung der Immobilien durch die Dienststellen des Landes Berlin ausgewiesen. Diese entsprechen den Mieterträgen des Anmietvermögens mit Ausnahme jener Mieterträge, die durch Vermietung an Dritte erzielt wurden (z. B. Stellplatzvermietungen). Diese belaufen sich auf rd. 75 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 66 Mio. Euro). Das Volumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Dies resultiert daraus, dass Mietpreisänderungen auftraten und Anmietungen von Immobilien notwendig wurden, um den Bedarf der Behörden und Institutionen zu decken.

Für Betriebs- und Nebenkosten fielen 2020 rd. 258 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 239 Mio. Euro) an. In den Betriebs- und Nebenkosten sind Leistungen zur Umlage auf die Mieter*innen enthalten, wobei die größten Positionen

- Energiekosten,
- Ver- und Entsorgung,
- Gebäudereinigung,
- Instandhaltung bzw. Wartung der Gebäudetechnik
- sowie Bewachungsleistungen

ausmachen. Diese Leistungen werden überwiegend bei Unternehmen am Markt eingekauft.

In den bezogenen Leistungen für Betriebs- und Nebenkosten sind auch Dienstleistungen des Landesbetriebs für Gebäudebewirtschaftung (Betriebsteil A) enthalten. Dieser beschäftigte durchschnittlich 394 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 445) des Landes Berlin, die Gebäudedienstleistungen vorrangig in hoheitlich genutzten Objekten etwa in den Sparten Hausmeister*in, Pförtner*in und Gebäudereinigung erbrachten.

Der Landesbetrieb erhält eine marktübliche Vergütung für seine Leistungen, so dass die Mitarbeiter*innen mit Kosten in gleicher Weise verursachungsgerecht belastet werden wie bei einem Leistungsbezug von dritten Dienstleistungsunternehmen. Über die marktgerechte Leistungsvergütung hinausgehende Kosten werden durch einen Zuschuss aus dem Landeshaushalt gedeckt. Durch ein Ausscheiden der Mitarbeiter*innen in den Ruhestand, die Steuerungsfunktion der BIM und Anstrengungen zur Erhöhung der Effizienz wird der Zuschussbedarf kontinuierlich vermindert.



In der Bauunterhaltung sind Maßnahmen für die kleine Bauunterhaltung (Instandsetzung ohne umlagefähige Betriebskosten), ungeplante Reparaturmaßnahmen sowie nicht aktivierungsfähige größere Baumaßnahmen enthalten. Im Geschäftsjahr 2020 wurden für die Bauunterhaltung rd. 123 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 81 Mio. Euro) aufgewendet. Hinzu kommen Baumaßnahmen zum bilanzierten Abbau des Instandhaltungsstaus in Höhe von rd. 103 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 73 Mio. Euro), die wertverbessernde Auswirkungen auf den Gebäudezustand hatten und deshalb einen Zuwachs im Anlagevermögen der Bilanz darstellen.

Der Vermarktungsaufwand betrug im Geschäftsjahr 2020 rd. 3 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 4 Mio. Euro). Unter dieser Position sind vor allem Kosten für die Beseitigung von Altlasten, Erschließungskosten sowie Kosten der Grundstücksqualifizierung ausgewiesen.

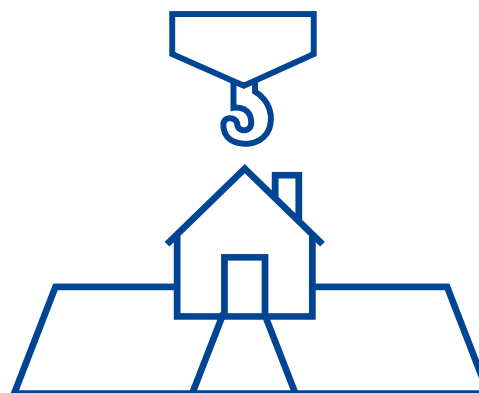
Der übrige Leistungsbezug belief sich per 31. Dezember 2020 auf rd. 149 Mio. Euro (Vorjahr: 113 Mio. Euro). Im Wesentlichen sind hier jene Leistungen ausgewiesen, die mieterspezifisch beauftragt werden: Diese Kosten werden an die Mieter*innen weiterbelastet und sind daher sowohl in der Ergebnisrechnung als auch bei den Betriebs- und Nebenkosten ein durchlaufender Posten.

Operative Aufwendungen/Steuern

Unter den operativen Kosten sind schwerpunktmäßig Personalkosten und Abschreibungen ausgewiesen. Die operativen Kosten beliefen sich 2020 auf rd. 152 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 132 Mio. Euro) und setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. €, gerundet	2019	2020
Abschreibungen	81	89
Personal-/Sachaufwand	51	63
Gesamt	132	152

Abschreibungen als bedeutendster Einzelbestandteil der operativen Aufwendungen liegen mit einem Gesamtvolumen von rd. 89 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 81 Mio. Euro) höher als im Vorjahr. Sie betreffen im Wesentlichen die Abschreibungen auf die Gebäude des SILB und des SODA. Durch die Einbringung weiterer Immobilien sind die Abschreibungen angestiegen. Darüber hinaus sind Abschreibungen in geringem Umfang für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie für immaterielle Vermögensgegenstände angefallen.





Bilanz

Die Positionen der Bilanz spiegeln sich im Zuwachs der Bilanzsumme auf 6.922 Mio. Euro (Vorjahr: 6.314 Mio. Euro) wider, wie im Folgenden erläutert.

Anlagevermögen

Im Anlagevermögen sind im Wesentlichen die Immobilien des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB) mit einem Wert von insgesamt rd. 3.426 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 3.355 Mio. Euro) sowie des Sondervermögens für die Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke (SODA) mit einem Wert von rd. 1.662 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 1.526 Mio. Euro) ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden dem SILB und dem SODA neue Immobilien zugewiesen, teilweise aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds.

Die Immobilien der Sondervermögen (SILB und SODA) werden bei der Zuweisung bilanziert und sind aufgrund ihrer für die dauerhafte Nutzung durch das Land Berlin vorgesehenen Eigennutzung im Anlagevermögen dargestellt. Die Bilanzierung erfolgt unter den Rahmenbedingungen des Handelsrechts und berücksichtigt den vorhandenen Sanierungsstau in Form von Wertminderungen.

Zugänge im Anlagevermögen erfolgten durch Sanierungsarbeiten und Herrichtungen im Zuge von Baumaßnahmen, die sich aufgrund ihres umfangreichen Sanierungscharakters als werterhöhend darstellten.

Anlagevermögen SILB

2020: **rd. 3.426 Mio. €**

2019: **rd. 3.355 Mio. €**

Anlagevermögen SODA

2020: **rd. 1.662 Mio. €**

2019: **rd. 1.526 Mio. €**

0 1.000 2.000 3.000 Mio. €

Da die Immobilien der Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds Berlin im Wesentlichen für den Verkauf vorgesehen sind und bilanziell somit nicht als Anlagevermögen bewertet werden, ist kein Bilanzwert für das Anlagevermögen ausgewiesen.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen per 31. Dezember 2020 weist einen Wert von rd. 1.796 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 1.430 Mio. Euro) aus.

Eine wesentliche Position des Umlaufvermögens stellen die Abrechnungsansprüche auf die Weiterberechnung von Betriebskosten und mieterspezifischen Leistungen dar. Zunächst werden Kosten durch die Immobilienvermögen verauslagt, die im Folgejahr bzw. nach Fertigstellung abgerechnet werden. Da die Mieter*innen auf diese Leistungen Vorauszahlungen leisten, ist in den Verbindlichkeiten ein sachlich korrespondierender Posten enthalten.

Liquide Mittel

Liquide Mittel nehmen mit rd. 1.065 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 827 Mio. Euro) ebenfalls einen großen Posten ein. Der überwiegende Anteil der liquiden Mittel befindet sich auf einem Konto bei der Landeshauptkasse. Finanzmittel verlassen den Buchungskreis des Landes in einem zur Begleichung der unmittelbaren Zahlungsverpflichtungen erforderlichen Maße. Das trägt zur Zinsentlastung des Landes Berlin bei.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

In den Rückstellungen sind Aufwendungen für ausstehende, noch nicht abgerechnete Leistungen sowie Risiken aus Immobilienverkäufen enthalten. Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit den notwendigen Erfüllungsbeträgen angesetzt. Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen



die im Voraus von Mieter*innen gezahlte Betriebskosten und Anzahlungen für mieterspezifische Leistungen sowie Lieferantenverbindlichkeiten aus dem laufenden Bezug von Dienstleistungen und Bauarbeiten. Es bestanden keine Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten oder aus Darlehen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital betrug per 31. Dezember 2020 insgesamt rd. 5.624 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 5.332 Mio. Euro).

Das SILB wie auch das SODA verfügen über Kapitalrücklagen, die den überwiegenden Teil des Eigenkapitals ausmachen und aus den Einbringungen der Immobilien in das SILB und in das SODA resultieren.

Die Ausschüttungen an den Landeshaushalt betragen im Geschäftsjahr 2020 rd. 197 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 222 Mio. Euro).

- Aus dem SILB floss ein Überschuss in Höhe von rd. 173 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 177 Mio. Euro) an den Landeshaushalt. Die Höhe der Ausschüttung des SILB hängt hauptsächlich von den Rücklagenbildungen ab, die seitens des Abgeordnetenhauses beschlossen werden. 2020 wurden höhere Rücklagen gebildet als im Vorjahr. Unter Berücksichtigung der Rücklagenbildungen wurden die geplanten Ausschüttungen erreicht.

- Aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds wurden im Rahmen der Erlösauskehr aus Verkaufserlösen insgesamt rd. 18 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 36 Mio. Euro) an das Land Berlin (zentraler Landeshaushalt und Bezirkskassen) ausgeschüttet. Die Ausschüttung lag auf geplantem Niveau. Die Verringerung spiegelt die im Landeshaushalt verankerte Verminderung von Verkaufsaktivitäten und entsprechenden Erlösen wider.
- Das SODA schüttete rd. 6 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 9 Mio. Euro) an den Landeshaushalt aus. Die Höhe der Ausschüttung lag unter Berücksichtigung der Bildung von Rücklagen auf geplantem Niveau.

Ausschüttungen an den Landeshaushalt in Mio. €, gerundet	Geschäftsjahr 2019	Geschäftsjahr 2020
aus dem Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB)	177	173
aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds	36	18
aus dem Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)	9	6
Gesamt	222	197

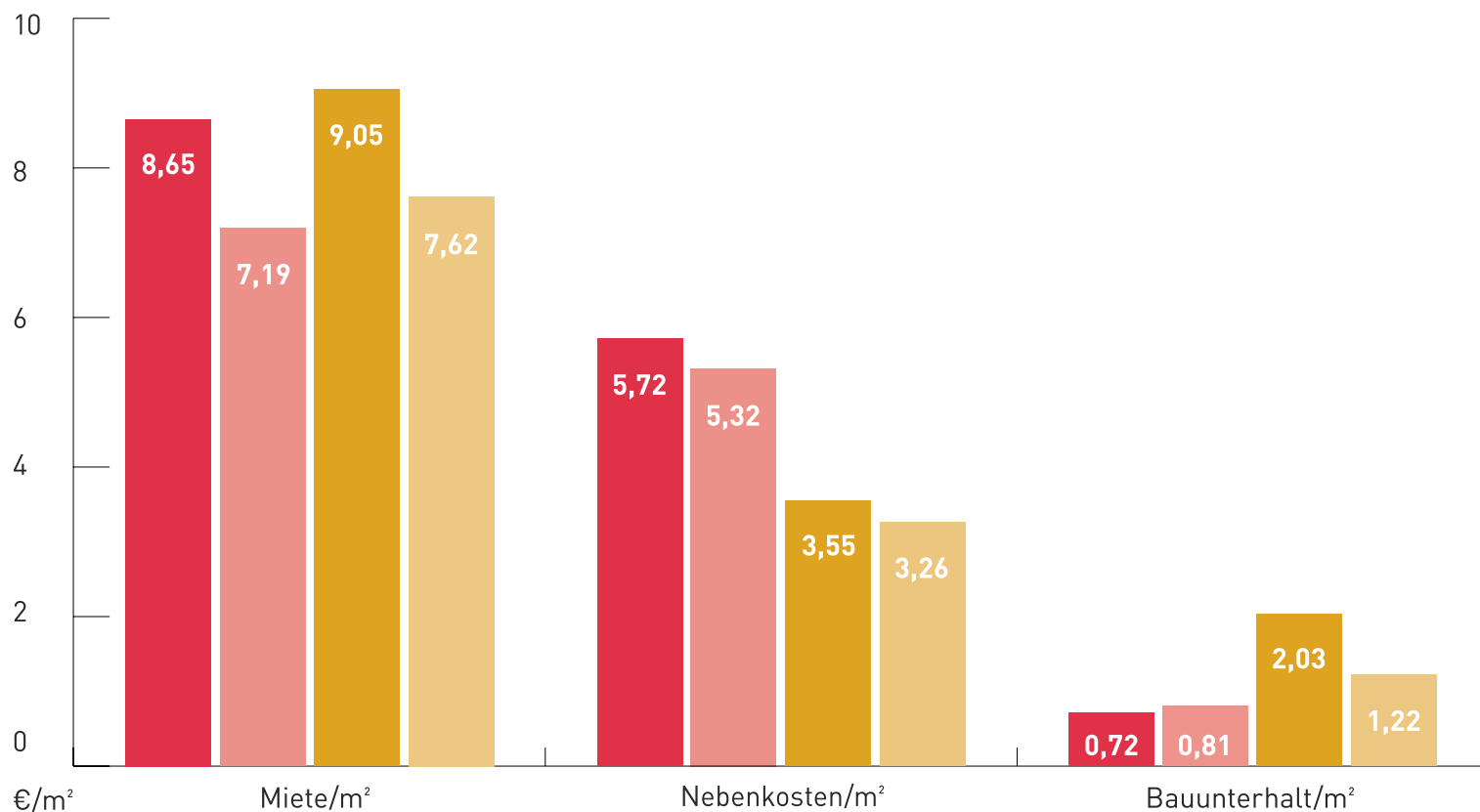
Kennzahlen der Bewirtschaftung/Erlösabführung

Kennzahlen der Bewirtschaftung

Die Ermittlung der Kennzahlen basiert auf der jeweiligen Nettogrundfläche. Sofern vorhanden wurden Mieten, Nebenkosten und Bauunterhaltungen für Außenflächen anteilig in die Kennzahlen einbezogen.

Anmietportfolio 2020 2019

SILB 2020 2019



Beurkundungen/Erlösabführung

Das Beurkundungsvolumen enthält Kaufpreise aus Kaufverträgen sowie Verkehrswerte der Einbringungsverträge mit Wohnungsbaugesellschaften. In den Treuhandvermögen

führen diese Sacheinlagen nicht zu Verkaufserlösen. Die Erlösabführungen erfolgen an die Senatsverwaltung für Finanzen, an die Bezirke sowie an die Hauptverwaltungen.



Beurkundungen in T€	Geschäftsjahr 2019	Geschäftsjahr 2020
Kaufverträge	77.181	58.192
Einbringungen	29.912	32.825
für Landesbehörden	129.117	109.190
Gesamt	236.210	200.207



Erlösabführungen in T€	Geschäftsjahr 2019	Geschäftsjahr 2018
Senatsverwaltung für Finanzen	27.708	15.716
Bezirke	8.671	2.368
Hauptverwaltungen, übrige	502	313
Gesamt	36.881	18.397

Die beurkundeten Kaufverträge im Jahr 2020 enthielten auch Immobilien, bei denen die Beurkundung mittels Umsetzung des Hauptstadtfinanzierungsvertrages erfolgte.

Die Erlösabführung 2020 mit insgesamt rd. 18 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 37 Mio. Euro) liegt über Planniveau und ist die Folge höherer Kaufpreiseingänge im Geschäftsjahr 2020.

Impressum

Herausgeber

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1660

Fax: +49 30 90166 1670

info@bim-berlin.de

www.bim-berlin.de

Geschäftsleitung

Sven Lemiss, Geschäftsführer

Birgit Möhring, Geschäftsführerin

Klaus Gendner, Prokurist, Geschäftsleitung

Angela Deppe, Prokuristin, Geschäftsleitung

Hans-Joachim Schlüter, Prokurist, Geschäftsleitung

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

HRB: 87806

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE227125263

Gestaltung

spreepiraten® – Agentur für Grafik & Werbung

Stand: Juni 2021

Bildnachweise

Die Rechte für die in dieser Publikation verwendeten Bilder, Grafiken und Texte sind geklärt. Sollte sich trotzdem jemand in seinen Rechten verletzt fühlen, bitten wir die betreffende

© BIM GmbH:

S. 2 Inhaltsverzeichnis, S. 7 Unser Unternehmen + Peoplebild, S. 9 Organe der Gesellschaft, S. 11 Serviceleitstelle, S. 15 BIM 4.0, S. 24 Strandbad Tegel, S. 26 Am Vorwerk, S. 29 Erweiterung Portfolio Kino Rehberge + Peoplebild, S. 30 Radialsystem, S. 31 Gründung BFF, S. 32 Gesamtstädtische Steuerung, S. 34 Flächenoptimierung Alt-Moabit Rhinstr., S. 35 Flächenoptimierungsprojekte_Turmstr., S. 43 Technisches Finanzamt Berlin, S. 50/51 Friedrichstadtpalast, S. 56/57 Schulsanierung im Lockdown, S. 58 Bauprojekte Feuerwehr Grünau + Peoplebild, S. 61 Facility Management Vergaben, S. 64 Ein Jahr Energiemanagementsystem + Peoplebild, S. 67 BEM Energiemanagement Friesenstr., S. 75 Unsere Bilanz, S. 78 Bezogene Leistungen, S. 82 Umlaufvermögen

© Felix Oberhage:

Deckblatt, S. 2/3 Inhaltsverzeichnis, S. 21 Unsere Projekte, S. 25 Stadtbad Steglitz, S. 33 Gesamtstädtische Steuerung, S. 36/37 Flexible Arbeitsorte in der Klosterstr., S. 38/39 Württembergische Str., S. 46/47 Rathaus Friedenau + Peoplebild, S. 52 Haus der Statistik + Peoplebild, S. 59 Bauprojekte Feuerwehr Wilhelmsruh, S. 63 Unsere Verantwortung

© Jochen Eckel:

S. 13 Optimierte Bewirtschaftsstrategie, S. 39 Württembergische Str., S. 54 Beteiligungsprojekt Rathausblock + Peoplebild

Person, mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH Kontakt aufzunehmen, um die Angelegenheit zu klären. Die Rechte der verwendeten Bilder liegen bei:

© Jens Jeske:

S. 2 Inhaltsverzeichnis, S. 55 Bauprojekte Polizei_Gallwitzallee + Peoplebild

© ALHO Holding GmbH:

Deckblatt, S. 54 Bauprojekte Polizei Charlottenburger Chaussee + Peoplebild

© Architekturbüro Felix Neubronner:

S. 40/41 Finanzamt Sarrazinstr.

© André Wunstorf:

S. 5 Vorwort Geschäftsleitung BIM

© Anno Dittmer:

S. 4 Vorwort StS Junker

© Numrich Albrecht Klumpp Architekten:

S. 42 Technisches Finanzamt Berlin

© Diplomfotograf Gerhard Zwickert:

S. 44/45 Sicherheitssaal

© Roland Horn:

S. 55 Bauprojekte Polizei Cecilienstr.

© Konrad Hirsch:

S. 61 FM-Vergaben Peoplebild



BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1660

info@bim-berlin.de

www.bim-berlin.de



Folgen Sie uns auf Instagram

bimberlin [#bimberlin](#)