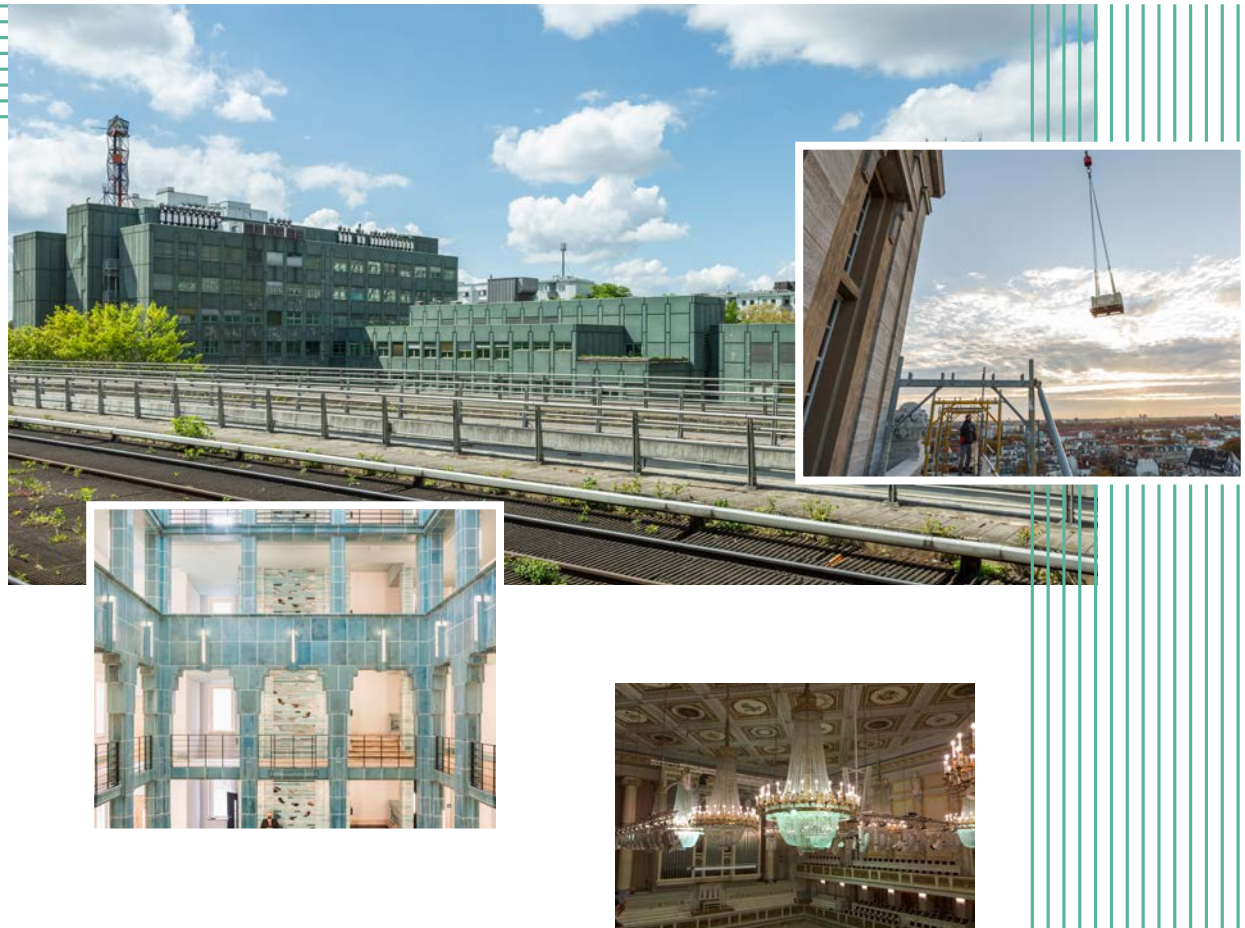


Wir geben Raum für nachhaltige Potenziale.

Geschäftsbericht 2021



Inhalt

Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2021	4
Vorwort der Geschäftsführung	5
Vorwort StS Barbro Dreher	6
2021 – Jahreszahlen & Fakten auf einen Blick	7
Unternehmensfakten und Jahresrückblick in Zahlen	8

Unternehmen

Serviceleitstelle	10
Innovationsmanagement der BIM	11
Einführung Nachhaltigkeitsmanagementsystem	12
Die Zukunft der BIM im Blick	13
Neuausschreibung des kleinen baulichen Unterhalts	15

Stadtgestaltung

An der Urania	17
Deutsche Bahn	18
Fröbelstraße 15	19
Waldhaus Buch	20
Am Sandhaus	21
Soziale Träger:innen	22
Invalidenstraße 57–60	23
Interview Sabine Höhr	24

Projekte

Archenhold-Sternwarte	30
Hubertusbad	31
Alte Meierei	32
HAU2	33
Feuerwehr	34
Polizei Berlin	35



Luftreinigungsgeräte	36
LKA-Zentrale	37
JVA Plätzensee	38
Alt-Moabit 82	39
Eschenallee 3	40



Nachhaltigkeit

Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz	42
CO ₂ -Reduktion	43
Baustoffrecycling	44
Interview Jessica Stritter	45

Intern

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit	49
Audit Beruf & Familie	50
Betriebsvereinbarungen 2021	51
Aus- und Weiterbildung	52
Interview Romy Steinmann	53

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung	57
Bilanz	60
Kennzahlen der Bewirtschaftung/Erlösabführung	62
Impressum	63

Berlin und die BIM. Die BIM und Berlin. Zwei die unzertrennlich zusammengehören. Lesen Sie in unserem Geschäftsbericht wie und wo die BIM das Land Berlin 2021 nachhaltig verändert hat und welche Projekte aktuell richtig Fahrt aufnehmen. Anpassungen und Optimierungen gibt es natürlich auch in der BIM selbst. Wie hat sich das Unternehmen in den letzten Monaten verändert? Welche Prozesse wurden transformiert? Und wie kann ein neuer Bereich den Service der BIM für die Kund:innen und Nutzer:innen noch zugänglicher machen?

Dazu erfahren Sie mehr in unserem Geschäftsbericht und bekommen gleich noch eine Antwort auf die große Frage: Wie kann Bauen in Berlin nachhaltiger und bestehende Gebäude fit für eine grüne Zukunft werden?

Vorwort der Geschäftsführung

Die BIM ist im zweiten Jahr der Pandemie schnell zur sogenannten „neuen Normalität“ übergegangen. Wie schon im Jahr zuvor waren die meisten Kolleg:innen im Homeoffice tätig und Meetings wurden digital abgehalten. Dank unserer funktionierenden Unternehmensstrukturen konnten wir unserem Auftrag als landeseigene Immobiliendienstleisterin für Berlin und unsere Kund:innen erfolgreich nachgehen.

Wie Berlin ist auch die BIM im vergangenen Jahr gewachsen. Besonderer Dank gilt dabei unseren inzwischen über 800 Mitarbeiter:innen, die sich tagtäglich für die Projekte und Belange der Stadt einsetzen. Besonders beim Erreichen der Klimaschutzziele spielt der Gebäudesektor eine tragende Rolle. Ohne die BIM geht es nicht. Wesentliche Beiträge leisten wir mit der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden, aber auch durch die Installation und Nutzung erneuerbarer Energien wie Solaranlagen und die Entwicklung von Strategien und Lösungen zur klimaneutralen Wärmeversorgung. Zudem stellt die BIM die E-Ladestationen für die geplante Umstellung der Fahrzeugflotte der öffentlichen Hand auf CO₂-freie Vehikel zur Verfügung.

Insgesamt 900 Baumaßnahmen waren 2021 in der Planungs- bzw. Umsetzungsphase. Coronabedingt kam es bei ca. 30 Prozent der Maßnahmen zu Verzögerungen



und Preissteigerungen. Eine weitere Herausforderung waren die Lieferengpässe für Baumaterialien. Dennoch konnten zahlreiche Leuchtturmprojekte im vergangenen Jahr fertiggestellt werden.

Viel Freude beim Lesen wünschen Ihnen

Birgit Möhring und Sven Lemiss
Geschäftsführung

Vorwort StS Barbro Dreher

Sehr geehrte Leser:innen,

bereits die Anzahl von über 5.000 Liegenschaften im Verantwortungsbereich der BIM lässt die Vielseitigkeit der Unternehmensaufgaben erahnen. Die BIM ist nicht nur die landeseigene Immobiliendienstleisterin, sondern auch ein wichtiger Akteur in der Stadtgestaltung. Darüber hinaus leistet sie einen erheblichen Beitrag für die stetige Weiterentwicklung Berlins zur „Zukunftshauptstadt“.

„Ich habe gelernt, dass der Weg des Fortschritts weder kurz noch unbeschwerlich ist.“

Marie Curie

Der aktuelle Bericht für das Geschäftsjahr 2021 ist zugleich der erste, den ich als zuständige Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen und neue Aufsichtsratsvorsitzende des Unternehmens begleiten darf. Die im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossenen oder begonnenen Projekte bekräftigen das Bild, das ich bereits in meinen vorherigen beruflichen Positionen von der BIM gewonnen habe: Ein hoch professionelles Unternehmen, das seinen mehr als 800 Mitarbeiter:innen ein sehr gutes Arbeitsumfeld bietet und stets ein verlässlicher Partner für Politik und Verwaltung ist. Auch der Berliner Koalitionsvertrag unterstreicht an mehreren Stellen die Bedeutung der BIM für eine klimaresiliente und sozialverträgliche Stadtentwicklung.



Wir könnten bspw. ohne die BIM die wichtigen Klimaschutzziele des Landes nicht erreichen. Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern öffentlicher Gebäude, energetische Sanierungen, aber auch geringinvestive Maßnahmen, wie die Umrüstung der Beleuchtung auf LED, tragen dazu bei, dass Berlin sukzessive CO₂ einspart. Die für das Jahr 2045 angestrebte Klimaneutralität bleibt für alle Beteiligten dennoch eine große Herausforderung, der wir uns ambitioniert stellen.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre des digitalen Geschäftsberichts und freue mich darauf, die BIM als Vorsitzende des Aufsichtsrats weiterhin auf ihrem Weg zu begleiten.

Ihre
Barbro Dreher

2021 – Jahreszahlen & Fakten auf einen Blick



50.000

Stör- & Bedarfsmeldungen



1.100

Gesteuerte Baumaßnahmen



≈ **1.000**

Mietverträge & Vereinbarung



≈ **7.000**

CO₂ Einsparungen in t



≈ **9.000**

Eingesparte Endenergie in MWh



≈ **47.000**

Reparatur- & Kleinaufträge



11

Photovoltaik-Anlagen



232 Mio.

Bauvolumen in €

Unternehmensfakten



Diversität & Migration

28

Nationalitäten



Gleich-Berechtigung

60%

Frauen bei der BIM



Eingestellte Mitarbeitende

127

Im Jahr 2021



Durchschnitts-Alter

42

Aller Mitarbeitenden

Jahresrückblick in Zahlen

Immobilienvergaben



3

Beurkundete Erbbaurechtsverträge



6

Veröffentlichte Konzeptverfahren



6

Anhandgaben

Ankäufe und Vorkaufsrecht



18

Ankäufe



≈ 26

Kaufpreis in Mio/€



≈ 125.000

Grundstücksfläche in m²

BBF Berliner Bodenfonds GmbH



6

Ankäufe



≈ 39.000

Grundstücksfläche in m²



53

Kosten in Mio/€



Unternehmen |

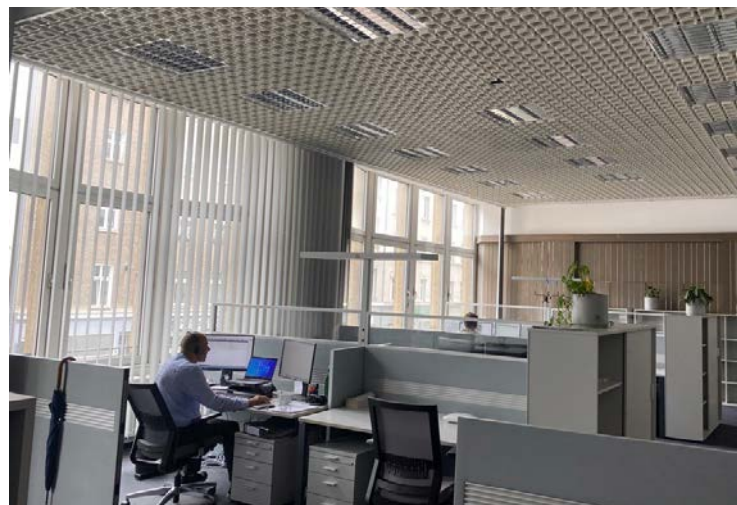
Wir sind die BIM

Weiterentwicklung und Innovation gehören zum Alltag der BIM-Mitarbeiter:innen. Im Fokus steht dabei die Kund:innenzufriedenheit. Welche Maßnahmen und Programme wir 2021 dafür implementiert haben, erfahren Sie im Folgenden.

Bilanz nach einem Jahr Serviceleitstelle

Mit Beginn des Jahres 2021 nahm die Serviceleitstelle (SLS) als neuer Geschäftsbereich der Immobilien-Bewirtschaftung der BIM gemeinsam mit dem ehemaligen Servicecenter des Landesbetriebes für Gebäudebewirtschaftung (LfG) ihre Dienste auf. Damit hat die BIM das Störungs- und Beschaffungsmanagement der Liegenschaften von den Facility Management-Dienstleister:innen zurück in den Landeskontext geholt. Neben der Nähe zu den Kund:innen und den Gebäuden war vor allem der verbesserte Informationsfluss zu den FM-Dienstleister:innen und den Rahmenvertragspartner:innen ein Hauptkriterium für den Entschluss, einen operativen Inhouse-Service zu schaffen. Zukunftsweisende Ziele sind verbesserte Lieferant:innenpartnerschaften und eine eigene 24/7-Service- und Notrufzentrale mit Aufschaltung technischer Anlagen aus eigener Hand. Die ersten Schritte wurden durch die SLS bereits genommen, um die BIM für die Kund:innen noch sicherer zu machen.

Mittlerweile qualifiziert und steuert der schnell gewachsene Bereich gemeinsam mit dem LfG rd. 50.000 Stör- und Bedarfsmeldungen pro Jahr.



2021 konnten Instandsetzungen mit einem Volumen von ca. 60 Mio. Euro umgesetzt werden. Gestartet ist die SLS mit dem Störungsmanagement der von der BIM betreuten 68 zentral verwalteten Schulen, den Feuerwehren und weiteren Immobilien im Sondervermögen. 2022 kommen die allgemeinen Verwaltungsgebäude und Kulturliegenschaften hinzu. Für die 24/7-Erreichbarkeit hat die SLS die NWS Alarmservice GmbH als VdS-zertifizierte Notrufleitstelle gebunden.

Scouten, testen, implementieren – so funktioniert das Innovations- management der BIM

Das Innovationsmanagement der BIM ist in der Stabstelle Unternehmensentwicklung etabliert und setzt sich mit den, für das Unternehmen relevanten, Zukunftstrends auseinander. Sie scoutet diese gemeinsam mit Verfahrens- und Technologieinnovationen, die der BIM ermöglichen, sich weiter von der Verwalterin zur Gestalterin zu entwickeln. Teil des Prozesses ist die Einführung und der Ausbau einer Ideenschmiede. Dabei können sich unsere Mitarbeiter:innen einbringen und ihre Ideen für neue Produkte oder innovative Lösungsansätze einreichen. Aus diesen Ideen werden anschließend Innovationsstrategien und Prozesse erarbeitet und implementiert.

Unser Innovationsmanagement folgt dem „Open Innovation“-Ansatz. Ziel dieses Ansatzes ist die Öffnung der Innovationsprozesse, indem Start-ups, relevante Stakeholder:innen, Wissenschaftler:innen, Kund:innen, Partner:innen und Lieferant:innen als auch BIM-Mitarbeiter:innen eingebunden werden. Um Ideen und Lösungsansätze schnell zu entwickeln, aber auch transparent zu gestalten, nutzt das Innovationsmanagement ein standardisiertes Testingverfahren bei Innovationsprojekten. Ob Internet of Things, künstliche Intelligenz, neue Rohstoffe oder verbesserte Prozessverläufe – Erfahrungen werden durch kurze Tests gesammelt und anschließend ausgewertet.



2021 testeten wir bspw. zwei Bio-Tech-Feinstaubfilter von Green City Solutions – auch CityTrees genannt – am Standort Alt-Friedrichsfelde 60. Die CityTrees reinigen auf nachhaltige Art und Weise die Stadtluft von Feinstaub und sorgen für einen Kühlungseffekt in der Umgebung. Dazu wird die Umgebungsluft durch die integrierten Ventilatoren angesaugt und durchströmt die vertikal angebrachten Moosmatten. Das Moos reinigt und kühlt die eingesogene Luft von Feinstaubpartikeln. Anschließend gelangt die saubere, kühle Luft durch die Holzlamellen wieder in die Umgebung und sorgt dort für einen Frischluft-Effekt. Während der Laufzeit wurden sowohl leistungsbezogene Daten zur Filterung und Verbrauch als auch die Nutzer:innenwahrnehmung evaluiert. Das fachbereichsübergreifende Testing in Zusammenarbeit mit dem Property Management, der Unternehmensentwicklung und dem Portfoliomanagement der BIM war erfolgreich, sodass derzeit der Aufbau an weiteren Standorten geprüft wird.

Einführung eines Nachhaltigkeitsmanagementsystems

Seit Ende 2021 ist unser Projekt zur Einführung eines Nachhaltigkeitsmanagementsystems (NMS) erfolgreich abgeschlossen, das die Aktivitäten für nachhaltiges Handeln bei der BIM verstärkt hat. Ein wesentlicher Grundstein war u. a. die Durchführung einer externen und internen Stakeholder:innen-Analyse, um wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte zu bestimmen und strategische Nachhaltigkeitsziele für die BIM abzuleiten.

Eine Herausforderung des NMS ist, die tragenden Anforderungen im Hinblick auf die Ökologie, Wirtschaftlichkeit und die sozialen Aspekte in Einklang zu bringen. Im operativen Geschäft der BIM ist Nachhaltigkeit durch Zuständigkeiten, Regeln und Prozesse verankert. Dafür wird das bereits vorhandene → „**Integrierte Managementsystem**“ (IMS) der BIM genutzt und durch die entsprechenden Managementbeauftragten vertreten.

Seit 1. Januar 2022 ist Daniel Stumpf von der Stabsstelle Unternehmensentwicklung unser Nachhaltigkeitsbeauftragter. Er pflegt fortlaufend das NMS, stellt dessen Wirksamkeit sicher und berichtet an die Geschäftsleitung. Unterstützt wird er vom unternehmensinternen bereichsübergreifenden Expert:innenkreis Nachhaltigkeit.

Bereits im bestehenden Leitbild des Unternehmens ist eine Leitlinie zur Nachhaltigkeit verankert. Das Wertepaar „vorausschauend und bewahrend“ besagt, wie die

BIM als Unternehmen nachhaltig wirken will. Darüber hinaus hat die BIM im Rahmen eines nach ISO 14001 zertifizierten Umweltmanagementsystems eine Energie- und Umweltpolitik festgelegt, die ökologisches Handeln in den Fokus setzt. Durch das Zertifikat → „**Audit beruf- undfamilie**“ adressiert die BIM soziale Themen.

Die bereits veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichte der BIM zeigen anhand von ausgewählten Projekten zudem auf, wie wirtschaftliches Handeln und Nachhaltigkeit in Einklang gebracht werden können. Das Nachhaltigkeitsprogramm der BIM (veröffentlicht im → **Nachhaltigkeitsbericht 2020** auf S. 18 ff.), das 2021 durch die Geschäftsführung verabschiedet wurde, greift diesen Handlungsrahmen auf und legt in den Handlungsfeldern „Nachhaltige Unternehmensführung“, „Umwelt“, „Soziales und Mitarbeiter:innen“ sowie „Menschenrechte und Gemeinwesen“ Ziele und Maßnahmen im Sinne eines nachhaltigen Wirkens fest.

Das Nachhaltigkeitsprogramm wurde in einem Beteiligungs- und Abstimmungsprozess entwickelt und spiegelt somit auch das Nachhaltigkeitsbewusstsein der Mitarbeitenden und Führungskräfte wider. Es stellt die tragende Säule des NMS unseres Unternehmens dar und wird jährlich fortgeschrieben. Darüber hinaus hat die BIM mittlerweile zwei Entsprechenserklärungen in der Datenbank des Deutschen Nachhaltigkeitskodex veröffentlicht.

Die Zukunft der BIM im Blick

Das zurückliegende Jahr 2021 hat gezeigt, wie schnell sich für unverrückbar gehaltene gesellschaftliche Rahmenbedingungen ändern können. Die Herausforderung für die Zukunft der BIM ist, die Chancen des Wandels zu erkennen und ihnen mit Offenheit zu begegnen. Bereits 2018 hat sich das Unternehmen daher auf den Weg gemacht, von der Verwalterin zur Gestalterin zu werden. Dieser Prozess heißt BIM 4.0 und steht für eine intensive Zeit. Er war die Initialzündung für wichtige Veränderungen innerhalb des Unternehmens. Inzwischen sind die meisten der neuen Programme, Projekte, Arbeitsgruppen (AG) und Maßnahmen aus dem Prozess in den Strukturen und Organisationseinheiten der BIM angekommen. Mit dem im Jahr 2021 initialisierten Projekt „InnoHub“ in der Turmstraße in Berlin-Moabit plant die BIM, einen Ort für kontinuierliche Change- und Innovationsarbeit und Community-Management zu etablieren sowie einen Test-Standort für smarte Gebäudeinnovationen aufzubauen. Mit der Etablierung des Programmmanagements in der Stabsstelle Unternehmensentwicklung (UE) ist permanente Transformation nun auch fester Bestandteil des strategischen Managements der BIM.

Darüber hinaus hat die BIM 2021 in mehreren Transformationsprogrammen Maßnahmen abgebildet, die jeweils von Führungskräften aus unterschiedlichen Bereichen verantwortet werden. Die Stabsstelle UE koordiniert dabei die Entwicklung strategischer Programme, gibt Weiterentwicklungsimpulse und unterstützt die Veränderungen in der BIM durch Konzeptarbeit, Vernetzung, Workshop-Planung und Moderation von Change-Prozessen. In diesem Zusammenhang wurden die folgenden Transformationsprozesse erfolgreich angesteuert:



Das Kund:innenmanagement

Dazu zählen Maßnahmen und Prozesse wie die AG Kund:innenzufriedenheit oder das CRM-Projekt, um die Kund:innenzufriedenheit zu erhöhen und BIM-interne Abläufe kund:innenzentrierter auszurichten.

Digitalisierung & Innovation

Dieses Programm soll Innovationen entdecken und die digitale Transformation der BIM unterstützen. Hierzu wurde 2021 ein Digitallabor eingerichtet, das unternehmensweit operiert sowie bereichsübergreifend besetzt ist, eng mit dem Innovationsmanagement kooperiert und fortlaufend neue Testings in der BIM initialisiert. Ausprobieren und Explorieren sind Teil der BIM-DNA geworden. Diverse Kooperationen mit Start-ups und Hochschulen sind durch das Programm entstanden, um neue Erkenntnisse, Produkte und Services schneller und effizienter implementieren zu können. Das Programm soll darauf einwirken, Digitalisierungspotenziale zu identifizieren, aber auch gezielt Innovationsprojekte umzusetzen.



Nachhaltigkeit

Mit der Implementierung des Nachhaltigkeitsmanagement-Systems hat die BIM die Grundlage für mehr Nachhaltigkeit im Unternehmen geschaffen. Mit diesem Transformationsprogramm wurde der Fokus und das Bewusstsein aller Mitarbeiter:innen auf ökologisch, ökonomisch und sozial verantwortungsvolles Handeln ausgerichtet (z. B. in der AG „365 Tage nachhaltig“).

Arbeitswelt

Das Thema Arbeitswelten und „New Work“ blieb auch 2021 ein wesentliches Weiterentwicklungsfeld der BIM. Desksharing, mobiles und hybrides Arbeiten. Wie sieht das Bürokonzept der Zukunft aus? Und wie werden wir zukünftig miteinander arbeiten? Über Fragen wie diese tauschen wir uns mit allen Mitarbeiter:innen in dem partizipativen Format „Forum Perspektivwechsel“ aus.

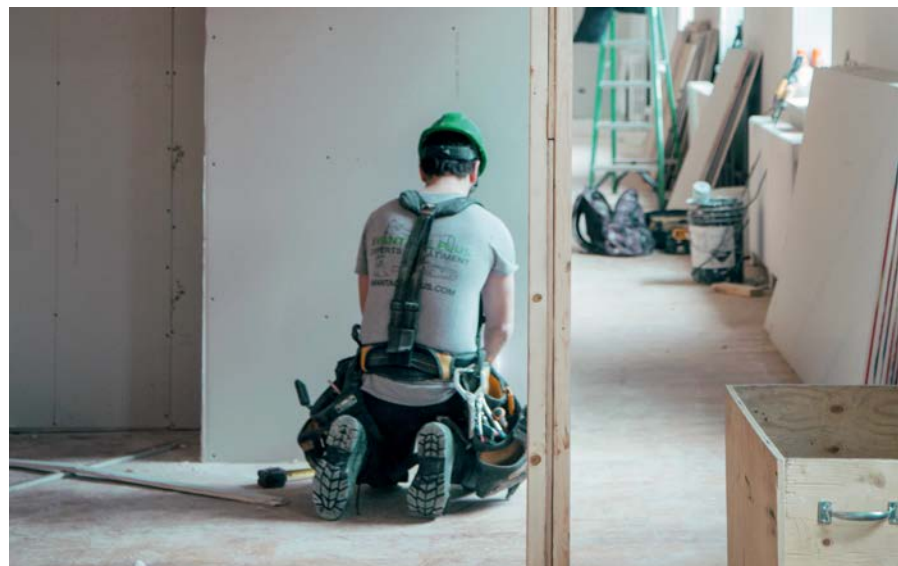
Campus

Das Programm BIM Campus umfasst alle Maßnahmen, AGs und Projekte, die der Weiterentwicklung der Kolleg:innen der BIM auf persönlicher und fachlicher Ebene dienen und sie wachsen lassen. Hierzu zählten 2021 u. a. die „Strategische Personalentwicklung“, die Weiterentwicklung des Führungskräfteleitbilds, aber auch der Ausbau der digitalen Angebote für das Kollegium. Darüber hinaus soll das Programm alle Aktivitäten umfassen, die zur Steigerung der Attraktivität der BIM als Arbeitgeber beitragen.

Dienstleister:innen gesucht: Neuausschreibung des kleinen baulichen Unterhalts

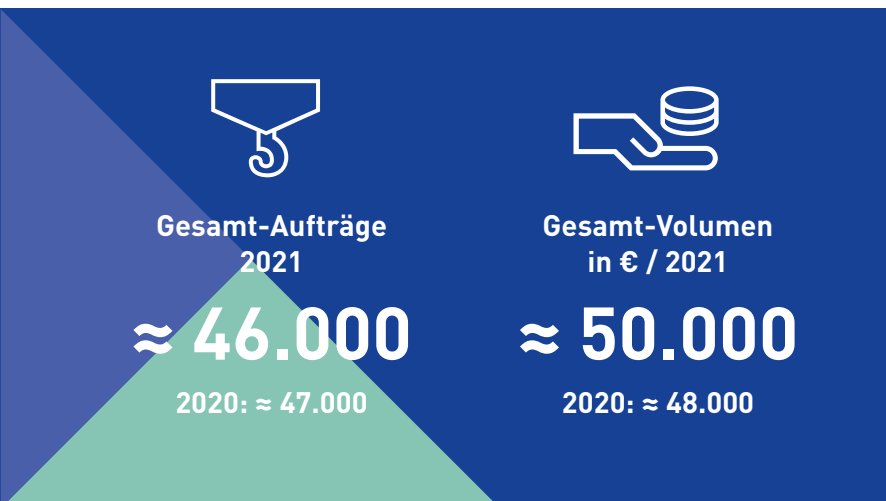
Der kleine bauliche Unterhalt ist das Fundament für die Beseitigung kurzfristig auftretender Störungen in den 5.000 BIM-Liegenschaften. Darunter fielen 2021 rd. 50.000 Aufträge mit einem Netto-Gesamtvolumen von ca. 50 Mio. Euro – angefangen von Wartungsarbeiten über Störungen an Heizungen bis hin zu Havarien. Eine wichtige Rolle spielen dabei vor allem die vielen Dienstleister:innen, die der BIM bei der Ausführung zur Seite stehen.

Die Vielzahl an Aufträgen haben das Team Property-Services aus dem Bereich Immobilienbewirtschaftung gemeinsam mit dem Einkauf der BIM 2021 dazu verlasst, 17 europaweite Ausschreibungen und 16 nationale Ausschreibungen durchzuführen, um Rahmenverträge mit neuen Dienstleister:innen abzuschließen.



Letztendlich konnten 24 Verträge für bauliche Unterhaltsarbeiten für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023 (inkl. Verlängerungsoption) abgeschlossen werden. Künftig sind in 220 Losen (Größe der Einzelverträge) über 130 Rahmenvertragspartner:innen tätig.

Zugleich wurden umfangreiche Optimierungen an der vertraglichen Ausgestaltung vorgenommen. So wurde u. a. der zulässige Abrufwert der Einzelabrufaufträge auf 20.000 Euro netto erhöht, Einzelabrufaufträge bis 1.000 Euro netto dürfen auf Stundenlohnbasis abgerechnet werden und eine Zulageoption für Mehraufwand oder auch die Höherwertigkeit ausgeführter Leistungen wurde aufgenommen. Parallel stellte die BIM ihr bisheriges Berichts- und Controllingwesen auf den Prüfstand und schob erforderliche Aktualisierungen an.



Entwicklung von Auftragsanzahl und -volumen im kleinen baulichen Unterhalt im Zeitraum 2020 bis 2021.

Stadtgestaltung |

Wir gestalten Berlin

Die BIM ist nicht nur Verwalterin, sondern vor allem auch Gestalterin. Das zeigte sich 2021 an zahlreichen Projekten mit Beteiligung der BIM, die das Stadtbild Berlins nachhaltig verändern werden. Erfahren Sie im hier mehr über die Stadtentwicklungsprojekte.

Alles neu An der Urania

Das Quartier im Kreuzungsbereich An der Urania/Ecke Kurfürstenstraße, der Schnittstelle zwischen Mitte und Tempelhof-Schöneberg, wird derzeit städtebaulich neu geordnet. 2021 fiel zeitgleich der Startschuss für drei Bauprojekte am Eingang zur City West. Eines der Bauprojekte liegt in den Händen der BIM. Hier soll ein neuer gemischter Standort für das Land Berlin entstehen. Dafür wird seit Anfang 2022 das seit vier Jahren leerstehende schadstoffbelastete ehemalige Verwaltungsgebäude aus den 1960er-Jahren zurückgebaut, um Platz für einen Neubau zu schaffen. 2021 wurde bereits die Medienversorgung stillgelegt und zurückgebaut sowie eine Netzstation auf dem Gelände verlegt.

Zukünftig sollen hier Verwaltung, Gewerbe und Wohnen auf Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschossbereich treffen und dem 4.664 m² großen Grundstück neues Leben einhauchen. Zur Qualifizierung einer späteren Neubebauung des gesamten Kreuzungsbereiches gab es 2018 ein städtebauliches Werkstattverfahren. Nach dem Abriss, der noch bis Mitte 2023 dauert, wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Projekt ist als Kooperation mit der Degewo AG, die den Neubau von preisgünstigen Wohnungen umsetzen soll, geplant. BIM und Degewo befinden sich momentan in Gesprächen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu einem Wettbewerbsverfahren. Im Anschluss an das Verfahren wird ein Bebauungsplanverfahren zur Baurechtsschaffung eingeleitet.



Zur Überbrückung der Verfahrenslaufzeiten ist eine Zwischennutzung des Grundstücks bis zum Beginn der Neubebauung angedacht.



An der Urania

Bezirk: Tempelhof-Schöneberg
Nutzung: Verwaltung, Wohnen und kleinteiliges Gewerbe
Gebäudefläche: 4.664 m²
Vermögenszuweisung: SILB

Mehr Berlin: Ankauf eines Flächenpaketes der Deutschen Bahn

Der Bedarf an landeseigenen Flächen ist groß, die Zahl der vorhandenen Flächen aber begrenzt. Umso wichtiger war daher der Ankauf des ersten Flächenpakets von der Deutschen Bahn im Oktober 2021. Etwa zwei Jahre dauerten die Verhandlungen, bis die Verträge tatsächlich beurkundet wurden. In den Gesprächen ging es um vier, im Bezirk Treptow-Köpenick gelegene, Grünflächen, die u. a. für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden sollen. Das können bspw. Ersatzpflanzungen von Bäumen oder Ersatzhabitate für Reptilien sein. Die Finanzierung des rd. 12.000 m² Flächenpakets wurde vollständig über das Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) abgedeckt. Der Ankauf ist Teil des Aufbaus einer landeseigenen Grundstücksreserve. Schlüsselflächen mit einem breiten Nutzungsspektrum werden für die nachfolgenden Generationen gesichert. Denn Daseinsvorsorge heißt auch, rechtzeitig die Weichen für eine sozialökologische Stadtentwicklung zu stellen.

Zitat Birgit Möhring: „Die landeseigenen Flächen sind endlich. Umso erfreuter sind wir über den ersten Abschluss mit der Deutschen Bahn. Die Verhandlungen zum Ankauf weiterer Pakete laufen auf Hochtouren. Dabei wird unser Fokus in den kommenden Gesprächen auf Flächen mit Entwicklungspotenzial liegen. Die An-

käufe dieser Flächen werden dann über unsere Tochtergesellschaft, die BBF Berliner Bodenfonds GmbH, erfolgen.“



Deutsche Bahn

Bezirk: Treptow-Köpenick
Nutzung: Ausgleichsmaßnahmen
Gebäudefläche: 12.000 m²
Vermögenszuweisung: SODA

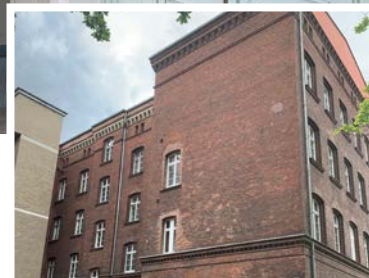
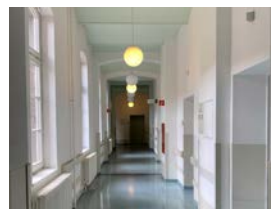
Fröbelstraße 15 – ein Krankenhaus wird zum Verwaltungsstandort

Ende 2020 konnte die BIM zeitgleich die Gründung der Berliner Bodenfonds GmbH (BBF) wie auch deren ersten Ankauf vermelden: Mit dem ehemaligen Krankenhaus in der Fröbelstraße 15 kaufte die BBF eine über 17.000 m² große denkmalgeschützte Liegenschaft mitten in Prenzlauer Berg. Seitdem ist viel passiert.

Im südlichen Grundstücksteil plant die BIM derzeit die Revitalisierung und Umnutzung des ehemaligen Krankenhausstandortes für die Verwaltung des Bezirkes Pankow. Dafür werden 14.600 m² Nettoraumfläche für etwa 400 Mitarbeiter:innen des Bezirkes kernsaniert und das Dachgeschoss neu ausgebaut. Fertigstellung und Übergabe an den Bezirk sind für 2026 vorgesehen. Damit entsteht in der Fröbelstraße 15 und dem Nachbarareal Fröbelstraße 17 der größte Verwaltungsstandort des Bezirkes für rd. 1.200 Mitarbeitende.

Zudem sollen zwei ehemalige Heizkessel-Gebäude auf dem Gelände zur Nutzung für kulturelle Zwecke umgebaut werden. Eine Machbarkeitsstudie, wie das Vorhaben unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes umgesetzt werden kann, ist bereits in Arbeit. Eine bezirkliche Kita ist in der nördlichen Teilfläche geplant. Aktuell läuft das Antragsverfahren für die städtebaulichen Fördermittel. Der Bestandsmieter aus dem medizinischen Bereich wird am Standort verbleiben.

Auf dem mittleren Grundstücksteil beginnen 2022 Bauarbeiten der GEWOBA für neue Wohnungen –



darunter auch sogenannte modulare Unterkünfte für Geflüchtete. Für alle drei Teilgrundstücke laufen parallel die Planungen zur medientechnischen Trennung und zu den Neuanschlüssen für Fernwärme, Strom sowie Abwasser und Trinkwasser.



Fröbelstraße 15

Bezirk: Pankow

Nutzung: Verwaltung

Gebäudefläche: 16.402 m² (NRF)

Vermögenszuweisung: SILB

Neues Leben im Waldhaus Buch

Eines der letzten großen Grundstücke aus dem Treuhandvermögen (THV) konnte im September 2021 erfolgreich vermarktet werden: Das leerstehende ehemalige Krankenhaus Waldhaus Buch. Ein Bieter:innenkonsortium wird dort Wohnungen bauen.

Wenn die BIM aktuell Liegenschaften veräußert, sind es meist Splitter- und Arrondierungsflächen oder Einfamilienhäuser in Randbezirken. Denn im Zentrum der Transparenten Liegenschaftspolitik steht seit Jahren eine langfristig ausgerichtete Strategie, die auf den künftigen Bedarf des Landes blickt. Ein Abverkauf von Objekten in großem Stil findet nicht mehr statt. Dass ein ca. 47.000 m² großes Gelände im Nordosten Berlins – es handelt sich um das in einem Gartendenkmal gelegene und als Baudenkmal geschützte Waldhaus Buch – nun doch verkauft wurde, hat verschiedene Gründe.

Der Hauptgrund hat mit dem Beginn des Vorhabens zu tun. 2016 wurde ein Bieter:innenverfahren gestartet. Zu diesem Zeitpunkt waren Veräußerungen von Liegenschaften noch alltäglicher Bestandteil der Liegenschaftspolitik. Jahrelang führte die BIM intensive Gespräche mit den Höchstbietenden. Doch eine Realisierung scheiterte stets u. a. an der Finanzierung. Eine Voraussetzung lautete, dass Investor:innen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Land Berlin, vertreten durch die Untere Denkmalschutzbehörde (UD) und dem Landesdenkmalamt, abschließt, in dem genau geregelt ist, wie die Sanierung des Baudenkmals und des Gartendenkmals erfolgen soll.

Bis auf sehr wenige Ausnahmen waren jedoch keine Veränderungen an dem denkmalgeschützten und stark



baufälligen, aber zweifellos immer noch reizvollen Objekt zugelassen. Sowohl die Raumstruktur als auch die großen unwirtschaftlichen Treppenhäuser und Gänge sollten bestehen bleiben. Auch der Bau von Balkonen und Gauben im Dach war tabu. Eine wirtschaftliche Nutzung der Immobilie rückte damit für viele Kaufinteressent:innen in weite Ferne.

Nach diversen Gesprächen mit dem Bezirk und dem Landesdenkmalamt konnte die Immobilie jedoch 2021 schließlich erfolgreich veräußert werden. Ein Grund, warum das Objekt letztlich guten Gewissens verkauft werden konnte, war, dass das Bieter:innenkonsortium neben einem privaten Investor auch aus der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE besteht. Auf dem ehemaligen Klinikgelände wird nun nach 30 Jahren Leerstand Wohnraum entstehen.



Waldhaus Buch

Bezirk: Pankow

Nutzung: Wohnen

Gebäudefläche: 47.000 m²

Vermögenszuweisung: THV

Was passiert „Am Sandhaus“?

Als Lost Place bekannt, liegt die Ruine des ehemaligen Stasikrankenhauses auch im Jahr 2021 noch unberührt inmitten des Berliner Stadtteils Buch. Doch die Zukunft des Geländes an der Hobrechtsfelder Chaussee 96, auf dem die fünf Gebäudeteile stehen, nimmt nun deutlich Form an. In dem Stadtquartier entlang der Straße „Am Sandhaus“ sollen rd. 2.400 bis 3.000 neue Wohnungen entstehen, ergänzt durch Kindertagesstätten, eine neue Grundschule, öffentliche Spielplätze und wohnungsnaher Freiräume. Mitte 2021 wurde ein Gutachter:innenverfahren beendet, aus dem das Stadtplanungsbüro „Studio Wessendorf“ in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplanungsbüro „Grieger Harzer Landschaftsarchitekten“ als Sieger:in hervorging. In mehreren Themenwerkstätten wurde anschließend gemeinsam mit der Zivilgesellschaft an der Überarbeitung der Entwürfe gearbeitet. 2022 wird der Masterplan in einen Bebauungsplanentwurf übertragen und das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

In enger Zusammenarbeit mit dem Bezirk Pankow ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die Entwicklung des Geländes verantwortlich. Der Beschluss, hier eines von 16 neuen Stadtquartieren zu entwickeln, geht auf eine Sitzung des Abgeordnetenhauses aus dem Jahr 2018 zurück.

Für das ehemalige Krankenhaus bedeutet das den Abriss, damit die Flächen für das neue Wohnquartier genutzt werden können. Zwar wird der Erhalt einzelner



Gebäudeteile noch geprüft, aber die hohe Schadstoffbelastung in dem DDR-Plattenbau und die besondere Krankenhausarchitektur lassen eine wirtschaftliche Sanierung kaum zu.

Das neue Stadtquartier vereint Wohnbebauung und den Erhalt wertvoller Landschaftselemente, die sich in diesem Stadtteil befinden und ergänzt werden sollen. Am Ende entsteht ein lebendiges, autoarmes und durchmischtes Quartier, das garantiert kein Lost Place mehr sein wird.



Am Sandhaus

Bezirk: Pankow

Nutzung: Wohnungsbau

Gebäudefläche: rd. 55.000 m²

Vermögenszuweisung: THV

Die BIM gibt Raum für soziale Träger:innen

Berlin benötigt Raum für Kultur, Wohnen und Wirtschaft aber auch Soziales. Vor allem soziale Einrichtungen haben es am angespannten Grundstücksmarkt besonders schwer, bezahlbare Grundstücke zu finden, z. B. für betreutes Wohnen.

Das Land Berlin bietet deshalb gemeinnützigen, sozialen Träger:innen im Rahmen von Interessenbekundungsverfahren Landesgrundstücke zur gemeinwohlorientierten Nutzung an. Es handelt sich hierbei um eine Initiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die gemeinsam mit den Spitzenverbänden der freien Wohlfahrtspflege (LIGA Berlin), der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung, der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, der Senatsverwaltung für Finanzen und der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH umgesetzt wird.

Im Zuge eines → **Interessenbekundungsverfahrens** hat die BIM 2021 drei Einfamilienhaus-Grundstücke per Erbbaurecht an soziale Träger:innen zur gemeinwohlorientierten Nutzung vergeben. Von August bis Novem-

ber 2021 hatten die Bewerber:innen Zeit, ihr Interesse darzulegen. Ausschlaggebend für die finale Vergabe war neben einem plausiblen Finanz- und Zeitplan die Qualität des Konzeptes und die Einordnung in den Sozialraum. Die Bewertung fand durch einen Fachbeirat statt.

Das Pilotverfahren startete im März 2021 mit insgesamt 16 Einfamilienhaus-Grundstücken in den Bezirken Pankow, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick. Die Grundstücke aus diesem Verfahren, für die es keine Interessent:innen gab, standen im März 2022 im zweiten Interessenbekundungsverfahren mit insgesamt 38 Einfamilienhaus-Grundstücken in den Bezirken Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf erneut zur Auswahl.

Auch im neuen Berliner Koalitionsvertrag stellt sich das Land Berlin der Verantwortung, die Entwicklung der wachsenden Hauptstadtregion sozial orientiert zu gestalten. So findet sich im → **Regierungsprogramm** (unter 2. Stadtentwicklung, Bauen und Mieten) das Bekenntnis, die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Träger:innen auszubauen.

Ehemaliges Landeslabor Berlin-Brandenburg auf dem Areal Invalidenstraße 57–60

Deutlich sichtbar neben dem Hauptbahnhof ragt der grüne Gebäudekomplex und die ehemalige Heimat des Landeslabors Berlin-Brandenburg in die Höhe. In den 1970er-Jahren erbaut und heute für ein Labor nicht mehr zeitgemäß, steht es seit drei Jahren leer und gehört wohl zum aktuell bekanntesten Teil des sogenannten ULAP-Quartiers. Die Abkürzung steht für den ehemaligen Universum Landes-Ausstellungs-Park. Die Grünanlage erstreckte sich über ein Dreieck aus Invalidenstraße, Straße Alt-Moabit und heutigem Hauptbahnhof. Auf dem 3,9 ha umfassenden Areal soll ein innerstädtisches, verdichtetes Quartier entstehen. Der Block setzt sich aus vier Grundstücken zusammen, von denen sich drei im → **Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB)** befinden und damit von der BIM bewirtschaftet werden.

Bevor es so weit ist, muss der ehemalige Labor- und Bürokomplex abgerissen werden. Aufgrund der hohen Belastung muss vor dem Rückbau eine Schadstoffsanierung erfolgen, die 2021 beauftragt wurde. Nicht schadstoffbelastete Bauteile wurden aus dem 17.000 m² großen Gebäude bereits entfernt, zudem wurden Probe-sanierungen der belasteten Wände und Böden ausgeführt, um die wirtschaftlichste Sanierungsmethode zu bestimmen. Die vorhandene Medienversorgung wurde zurückgebaut. Eine Netzstation auf dem Gelände musste verlegt werden.



Für vorhandene Nist- und Brutstätten, die sich vor allem in den Außenjalousien des Gebäudes befanden, wurde Ersatz auf Nachbargrundstücken geschaffen. Dafür war ein Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde nötig. Auch Ausgleichspflanzungen für Heckenrodungen mussten erst durch die Behörden genehmigt werden.

2022 kann der Rückbau fortgesetzt werden. Die Kosten dafür belaufen sich auf rd. 6 Mio. Euro.



Invalidenstraße 57–60

Bezirk: Mitte

Nutzung: Quartiersentwicklung

Gebäudefläche: 3,9 ha

Vermögenszuweisung: SILB

Wie ist die Bilanz unserer Konzeptverfahren?

Sabine Höhr ist waschechte Berlinerin und Immobilien-Expertin. Seit 2015 ist sie im Vertrieb der BIM tätig und seit April 2021 Teamleiterin beim Transaktionsmanagement. Die Diplom-Rechtspflegerin und zertifizierte Real Estate Assetmanagerin ist bei uns die Ansprechpartnerin, wenn es um Konzeptverfahren geht. Aktuell arbeiten sie und ihre Kolleg:innen daran, diese für die Bieter:innen nachhaltig zu optimieren. Wie das im Detail ausschaut, erzählt sie im ausführlichen Interview.

1. Seit 2016 vermarktet die BIM im Rahmen der Transparenten Liegenschaftspolitik Grundstücke durch Konzeptverfahren. Nach fünf Jahren ist es Zeit für eine erste Bilanz. Wie sieht diese aus?

Die BIM hat von 2016 bis heute insgesamt 22 Verfahren ausgeschrieben, davon konnten vierzehn erfolgreich abgeschlossen werden. Bei neun Verfahren haben wir Kauf- bzw. Erbbaurechtsverträge beurkundet, die anderen fünf sind hinsichtlich des förmlichen Vergabeverfahrens beendet und befinden sich in der sogenannten Anhandgabephase. In dieser Phase haben die Bieter:innen die Möglichkeit, ihre Baugruppe zu schließen, die Genossenschaftsmitglieder zu binden, Genossenschaften zu gründen, die Finanzierung abzuschließend zu klären, Baugrunduntersuchungen etc. und Vermessungen vorzunehmen sowie Bauanträge vorzubereiten und/oder einzureichen.

Zwei der 22 Verfahren haben wir aufgehoben, bei drei Verfahren mussten alle Angebote nach Auswertung ausgeschlossen werden und bei weiteren drei sind keine Angebote eingegangen.



Sabine Höhr
Teamleiterin Vertrieb



2. Ein Teil der Bilanz besteht auch darin, das Thema Konzeptverfahren neu zu strukturieren. Warum dieser Schritt?

Die Resonanz auf unsere Angebote ist zu verhalten. Bei drei Grundstücken sind keine Angebote eingegangen und auch bei den abgeschlossenen Verfahren wurden oft nur ein bis drei Angebote abgegeben. Wir haben uns gefragt, warum diese Grundstücksangebote in Zeiten eines knappen Grundstücksangebots und trotz steigender Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, besonderen Wohnformen sowie gemeinwohlorientierten und/oder sozialen Projekten nur auf wenig Interesse gestoßen sind. Außerdem fehlt die Bieter:innenvielfalt. Es beteiligen sich immer die gleichen Interessent:innen und Genossenschaften an den Konzeptverfahren, traditionelle Wohnungsbaugenossenschaften konnten wir bislang nicht erreichen. Zusätzlich betrübt uns, dass wir bei drei Verfahren alle Angebote ausschließen mussten, da die Mindestanforderungen nicht erfüllt

wurden. All das hat uns veranlasst, unsere Anforderungen auf den Prüfstand zu stellen. Umstellung zusätzlich erleichtert.

3. Was haben Sie konkret unternommen?

Im ersten Schritt haben wir eine Online-Umfrage unter ehemaligen Interessent:innen durchgeführt, um zu erfahren, warum diese sich zwar für ein Konzeptverfahren interessiert, sich aber nicht beworben haben. Von ehemaligen Bewerber:innen wollten wir wissen, ob und wo sie Optimierungsbedarf sehen. Zudem haben wir uns bundesweit mit anderen Kommunen ausgetauscht, um zu erfahren, wie Konzeptverfahren in anderen Städten laufen und welche Erfahrungen andere Kommunen mit der Konzeptvergabe machen.

„Es fehlt die Bieter:innenvielfalt.“

Sabine Höhr, Teamleiterin Vertrieb
(Wettbewerbsverfahren)

Auch mit Banken, die auf die Finanzierung ökologischer und gemeinwohlorientierter Projekte spezialisiert sind und entsprechende Bau- und Nutzungskonzepte finanzieren, haben wir uns ausgetauscht. Dabei haben wir erkannt, dass unsere bisherigen Anforderungen an die Finanzierungsnachweise zu streng waren und bei künftigen Verfahren angepasst werden müssen. Parallel haben wir uns mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur aktuellen Situation der Fördermöglichkeiten

und mit der Investitionsbank Berlin-Brandenburg (IBB) ausgetauscht. Weitere wesentliche Ratschläge haben wir von Vertreter:innen der Zivilgesellschaft erhalten, die uns ihre Erfahrungen in den Arbeitsgruppen „Finanzierung“ und „Prozess“ mitgeteilt haben. Abschließend haben wir uns mit der neu gegründeten Koordinierungsstelle Konzeptverfahren ausgetauscht.

4. Wann und warum sind Konzeptverfahren sinnvoll?

Über die Grundstücksvergabe im Konzeptverfahren unterstützt das Land Berlin eine vergünstigte Vergabe landeseigener Immobilien zur Errichtung (und Nutzung) gemeinwohlorientierter Projekte wie Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnen, künstlerische Projekte u. v. m. Gemeinwohlorientierte Projekte stehen in der Flächenbeschaffung in direkter Konkurrenz mit profitorientierten Investor:innen am freien Grundstücksmarkt. Das Land Berlin vergibt daher seine Grundstücke im Erbbaurecht an gemeinwohlorientierte Nutzer:innen oder Nutzer:innengruppen wie Genossenschaften, soziale Träger:innen und Baugruppen, die sich im Gegenzug bereit erklären, einen Teil der Daseinsvorsorge der Stadt zu übernehmen. Das ist der Deal. Gleichzeitig können die Grundstücke so der Spekulation entzogen werden. Der im Wettbewerb ermittelte Erbbauzins spielt dabei eine untergeordnete Rolle. Dadurch zahlen Konzeptverfahren auf eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklung ein und sind zukunftsweisende Instrumente für eine offene und kreative Stadt – da eben nicht der höchste Preis, sondern immer noch das beste Konzept zählt. Im Unterschied zu gewöhnlichen Grundstücksvergaben bieten Konzeptverfahren auch die Möglichkeit, durch entsprechende Kriterien stadtentwicklungspolitisch Einfluss auf Stadtquartiere zu nehmen.

5. Was sind die konkreten Herausforderungen für die Bewerber:innen bei Konzeptverfahren?

Die Liste der Anforderungen ist lang. Um die Vorgaben des Vergaberechtes zu wahren, läuft alles über die Vergabe-Plattform des Landes Berlin – alle Fragen müssen dort gestellt und beantwortet werden, so dass alle Interessent:innen gleichermaßen Kenntnis haben. Eine bleibende Herausforderung für die Bieter:innen in einstufigen offenen Verfahren mit Bauverpflichtung, wie sie zumeist durchgeführt werden, ist, dass die Konzepte nach dem Einreichen nicht mehr geändert werden dürfen (und, wie im Angebot beschrieben, hinsichtlich aller Kriterien umzusetzen sind). Das ist gerade in Bezug auf Architektur- und Baukonzepte schwierig. Aktuell z. B. führen die enorm steigenden Baukosten und der Wegfall der KfW-55-Förderung dazu, dass die Bieter:innen im Laufe der rd. acht- bis zwölfmonatigen Anhandgabephase feststellen, dass ihr Konzept nicht mehr finanzierbar ist. Wir sind dann angehalten, die Änderungsanträge sehr streng nach den Vorgaben des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen zu prüfen. Einige müssen diese Finanzierungslücke anders kompensieren – entweder sparen sie am Bau, dann ändert sich folglich auch ihr Konzept, oder sie schauen, wie sie zu Geld kommen. Was natürlich nicht leicht ist.

Zudem führt die Nichteinhaltung von Mindestanforderungen zum Ausschluss vom Verfahren. Diese Mindestanforderungen der bisher durchgeführten Verfahren sind unseres Erachtens aber zu hoch. Eine der Mindestanforderungen ist z. B. die Schaffung von Sozialwohnungen – dieser Anteil muss bei 30 Prozent liegen, unabhängig davon, ob das kooperative Baulandmodell anzuwenden ist oder es sich um eine kleine Baulücke handelt, die nach den Regelungen des § 34 BauGB



bebaubar ist. Für kleinere Bauvorhaben bedeutet das, dass die Einnahmen der nicht mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen die Sozialwohnungen mitfinanzieren müssen. Bei rein selbst genutzten Einheiten müssen das die Baugruppen oder einzelne Mitglieder machen. Eine weitere Anforderung ist, dass mit dem Angebot ein genehmigungsfähiges Architekturkonzept mit entsprechenden Lageplänen, Grundrissen usw. einzureichen ist. So entsteht für die Bieter:innen bereits ein hoher Kosten- und Arbeitsaufwand, obwohl sie noch keine Gewissheit über den Zuschlag des Grundstücks haben. Vor allem kleine Genossenschaften, Baugruppen und soziale Träger:innen verzichten daher auf Angebotsabgaben. Traditions-genossenschaften dauert das Verfahren insgesamt zu lang.

Eine weitere Herausforderung, an der aktuell aber schon gearbeitet wird, ist die Möglichkeit der Zusammenführung von interessierten Mitgliedern für entsprechende Vorhaben. Im Februar 2022 wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine Koordinierungsstelle Konzeptverfahren geschaffen, die als neutrale Stelle Interessent:innen berät und zusammenführt.

6. Wie wird das Feedback ausgewertet und welche Schlüsse werden daraus gezogen?

Auf Grundlage der Workshops, der Evaluation und unseren Erfahrungen haben wir einen Zwischenstandsbericht erarbeitet und Vorschläge sowohl für das weitere Vorgehen mit den beiden Arbeitsgruppen als auch generell für künftige Vergabemodelle entwickelt, die derzeit von den ständigen Mitgliedern des Steuerungsausschusses geprüft werden. Das abschließende Feedback aller Mitglieder des Steuerungsausschusses steht ebenfalls noch aus. Die Wahl zum Abgeordnetenhaus im September 2021 und die damit einhergehende Etablierung neuer Hausleitungen hat den Prozess doch erheblich verzögert. Das haben wir zu Beginn des Austauschs mit den Vertreter:innen der Zivilgesellschaft leider nicht ausreichend berücksichtigt.

Uns wurde auch gespiegelt, dass im Vorfeld der Konzeptverfahren bestimmte Rahmenbedingungen besser geklärt sein müssen. Gemeinsam mit den BIM-Kolleg:innen aus den Bereichen Portfoliomanagement und Baumanagement arbeiten wir an Prozessen und Lösungen, um den Anforderungen gerecht zu werden und z. B. die Bebauungsmöglichkeit/mögliche Baumasse durch Bauvoranfragen oder Bebauungsmodelle bereits vorab zu klären. Mit relevanten Vertreter:innen aller Berliner Bezirke und Hauptverwaltungen planen wir zudem einen Workshop, um die Zusammenarbeit zielführender zu gestalten. Die Mitarbeiter:innen in den Bezirken und Verwaltungen müssen wissen, welche Zuarbeit sie leisten und dass ihre Aussagen verbindlich sind. Ferner benötigen wir die Informationen in vorgegebenen Zeiträumen, um sie rechtzeitig an die Bieter:innen weiterzugeben.



7. Können Sie uns einen Zwischenstand der Gespräche geben?

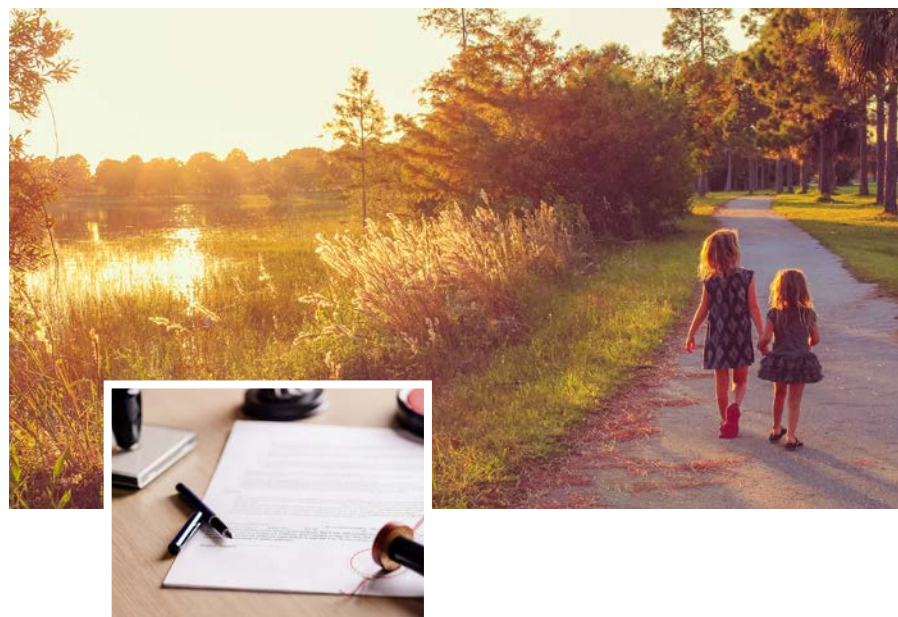
Für einige Grundsatzthemen sind bereits einvernehmlich Änderungen vereinbart. So wird die Laufzeit der Erbbaurechte für wohnwirtschaftliche Nutzungen von aktuell 90 Jahren perspektivisch auf 99 Jahre verlängert. Hinsichtlich der Anforderungen an die Finanzierungsnachweise sind wir ebenfalls ein großes Stück weitergekommen: Wir werden unsere Ausschreibungsunterlagen dahingehend überarbeiten, dass die Anforderungen niedrigschwelliger sind und an die tatsächlichen Bedingungen angepasst werden. Aktuell werden auch die Wohnraumförderbestimmungen des Landes Berlin überarbeitet. Die BIM hat darauf keinen Einfluss, wir hoffen aber, dass auch hier die Bestimmungen zugunsten der Bieter:innen angepasst werden. Die Zivilgesellschaft hat uns zudem ein Verfahrens-

modell vorgelegt, das wir bereits vergaberechtlich geprüft haben und in einem nächsten Schritt mit den Vertreter:innen diskutieren werden. Es besteht auch ein Konsens mit den Vertreter:innen der Zivilgesellschaft, dass wir in vielen Fällen im Vorfeld des formalen Vergabeverfahrens Workshops durchführen werden, um Interessent:innen und lokale Akteur:innen einzubinden, bevor wir Mindestanforderungen und Zuschlagskriterien definieren.

Wir als BIM plädieren zudem nachdrücklich für die Reduzierung der Mindestanforderungen und eine generelle Verschlanung der Verfahren. So ist es auch in der aktuellen Kooperationsvereinbarung der Landesregierung festgehalten. Unsere Empfehlung ist, dass es nicht nur ein Konzeptvergabe-Modell gibt, sondern je nach Größe, Lage und Prominenz des auszuschreibenden Grundstücks unterschiedliche Verfahrensmodelle zur Anwendung kommen. So würde ein mehrstufiges Verhandlungsverfahren die Möglichkeit bieten, Kriterien nach dem Erstgebot noch zu verhandeln und anzupassen. Wir denken aber, dass nicht jede im Konzeptverfahren ausgeschriebene Baulücke ein solch aufwendiges Verfahren rechtfertigt.

8. Wann können wir wieder mit Ausschreibungen auf der BIM-Website rechnen?

Ich gehe davon aus, dass wir zum Ende des zweiten Quartals 2022 wieder durchstarten können. Derzeit planen wir die Zweitausschreibungen für die Grundstücke in der Ackerstraße in Berlin-Mitte und die



Brückenstraße (Treptow-Köpenick) sowie Alt-Friedrichsfelde. Im Laufe des Jahres sollen dann noch Verfahren für Grundstücke in der Skalitzer Straße sowie für ein größeres Areal (5.500 m²) am Heidekampweg in Treptow-Köpenick veröffentlicht werden. Die BIM wird zudem die → **Konzeptverfahren** für das Schumacher Quartier am ehemaligen Flughafen Tegel durchführen. Das sind allein 35 Verfahren, die in den nächsten drei Jahren durchgeführt werden. Die ersten beiden Baugrundstücke werden voraussichtlich im Herbst 2022 an den Start gehen. Perspektivisch werden wir zudem vermehrt Konzeptverfahren mit dem Schwerpunkt zur gewerblichen Nutzung durchführen. Langweilig wird uns in nächster Zeit sicher nicht.

Projekte |

1.000 und ein Projekt für die Berliner:innen

Die BIM verwaltet zahlreiche Kulturimmobilien,
die zustandsbedingt energetisch saniert werden.
Im Fall des Hubertusbades in Lichtenberg erfolgte
2021 eine große Sanierung hin zu einer ganz neuen
Nutzung der Räumlichkeiten. Im Folgenden finden
Sie eine Auswahl der spannendsten Projekte 2021.



Frischer Look zum Jubiläum

2021 feierte die Berliner Archenhold-Sternwarte in Treptow-Köpenick ihren 125. Geburtstag. Passend zum Jubiläum sanierte die BIM Teile der Sternwarte, die eine der ältesten ihrer Art ist und mit dem längsten beweglichen Fernrohr der Welt beeindruckende Einblicke in den Weltraum liefert.

Feuchtigkeitsschäden machen leider auch vor Planetarien, die uns die Welt des Überirdischen zeigen, nicht halt. Neben der Fassade waren auch die Fenster und Rollläden sowie die Außentüren Teil der denkmalgerechten Sanierung. Parallel wurde auch die Dachflächenentwässerung erneuert. Um zukünftig weitere

Schäden durch Nässe zu vermeiden, rundet ein Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit die Sanierungsmaßnahmen ab.



Archenhold-Sternwarte

Bezirk: Treptow-Köpenick

Nutzung: Kultur

Gebäudefläche: 5.148 m² (BGF)

Vermögenszuweisung: SILB

Teilsanierung des Hubertusbades

Raus aus dem Dornröschenschlaf hieß es im September 2021 für das Stadtbad Lichtenberg, auch Hubertusbad genannt. Rund 20 Jahre nach der offiziellen Schließung überzeugten sich rd. 1.000 Interessierte zum Tag des offenen Denkmals mit eigenen Augen davon, was die BIM hier in den vergangenen zwei Jahren geleistet hat, um im ersten Sanierungsabschnitt die frühere Damenschwimmhalle in eine berlinweit einzigartige Eventlocation zu verwandeln. Die Räume können nun für → **Veranstaltungen** bei der BIM angemietet werden.

„Das Hubertusbad soll ein vielfältig genutzter Ort für das umliegende Quartier sowie für ganz Berlin sein. Geplant sind Nutzungen in den Bereichen Kunst und Kultur, Soziales sowie Verwaltung.“

Birgit Möhring, Geschäftsführerin

Bevor die BIM mit der denkmalgerechten Herrichtung der Damenschwimmhalle und weiterer Bereiche im Erdgeschoss (insgesamt rd. 1.200 m²) beginnen konnte, musste das fast 100 Jahre alte Bad einer umfangreichen Schadstoffsanierung unterzogen werden. Parallel wurden die haustechnischen Anlagen sowie der Brandschutz instandgesetzt und die Barrierefreiheit sichergestellt. Zahlreiche Materialien und Bauteile des Hubertusbades wurden aufgrund ihres Denkmalswertes erhalten und aufwendig konserviert. Neues Highlight ist das Podest auf dem ehemaligen Damen-



schwimmbecken – während man am Rand durch begehbare Glasscheiben auf den Grund blickt, bietet die Fläche ausreichend Platz für Ausstellungen, Workshops, Galadiners und Tanzabende. Insgesamt können im ehemaligen Damenschwimbereich nun bis zu 200 Personen zusammenkommen.

Die Planung des zweiten Bauabschnittes hat ebenfalls begonnen. An der Reihe sind das ehemalige Herrenschwimmbad sowie die dazugehörigen Umkleiden und Nebenräume. Ab 2025 sollen diese Flächen für Veranstaltungen für bis zu 400 Personen vermietet werden. Auch die Dachterrasse ist dann für die Mieter:innen der Schwimmhallen wieder zugänglich.



Hubertusbad

Bezirk: Lichtenberg

Nutzung: Veranstaltung

Gebäudefläche: 6.458 m² (BGF)

Vermögenszuweisung: SODA

Richtfest in der Alten Meierei

Die Alte Meierei ist Bestandteil des denkmalgeschützten Gebäude-Ensembles der Domäne Dahlem. Sie wurde 1953 erbaut und ist seit 2011 im Portfolio der BIM. Zusammen mit dem angrenzenden Stallgebäude für 100 Kühe und einer für damalige Verhältnisse hochmodernen Ausstattung diente die Anlage bis in die Mitte der 1970er Jahre der Gewinnung, Verarbeitung und Verpackung der in (West-)Berlin bekannten Domänen-„Vorzugsmilch“. Seit April 2021 wird die Alte Meierei von der BIM grundsaniert, um anschließend vor allem für die Produktionsküche und als Bürogebäude genutzt zu werden. Gemeinsam feierte man Anfang November 2021 mit einem Richtfest einen wichtigen Meilenstein der Baumaßnahmen.

Im Rahmen der umfangreichen Sanierungen wurden Bestandteile der 410 m² Nutzfläche des Gebäudes zunächst zurückgebaut, schadstoffsaniert und dann Schritt für Schritt an die Bedürfnisse der Stiftung Domäne Dahlem angepasst. Denn die Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen gleichzeitig zur bedarfsgerechten Erweiterung der Räumlichkeiten für die Mitarbeitenden.

Auch wenn die Alte Meierei selbst nicht unter Denkmalschutz steht, stimmt die BIM aufgrund des Ensembleschutzes der Domäne Dahlem Maßnahmen wie die Farbgestaltung von Fassade und Fensterläden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ab. Für den neuen Aufzug wurde bspw. ein vorhandener Schacht genutzt, der vom Keller bis in das Dachgeschoss reicht und in dem einst wahrscheinlich Milchkochkessel standen.

Während im Keller Lagerräume geplant sind, wird im Erdgeschoss eine neue Produktionsküche für Bio-Pro-



dukte der Domäne Dahlem errichtet. Büros sowie Sanitärräume mit Duschen und Umkleiden sind nach der Fertigstellung im August 2022 im ersten Obergeschoss zu finden. Weitere Büroflächen werden zusätzlich durch den Dachgeschossausbau erschlossen.

Zitat Birgit Möhring: „Gebäude wie die Alte Meierei der Domäne Dahlem sind aufgrund ihrer Historie immer besonders spannend und stecken oft voller Überraschungen. Archivrecherchen ergaben, dass das Gebäude einst tatsächlich für die Milchversorgung der Westberliner Bevölkerung errichtet wurde. Auch Überbleibsel wie die Stahl-Glasabtrennungen und die ursprünglichen Fliesen aus den 1950er-Jahren sind bauliche Zeitzeugen.“



Alte Meierei

Bezirk: Steglitz-Zehlendorf
Nutzung: Kultur
Gebäudefläche: 410 m²
Vermögenszuweisung: SILB



Nachhaltig saniert – das HAU Hebbel am Ufer

2021 sanierte die BIM das HAU Hebbel am Ufer (HAU2). Das Gebäude am Halleschen Ufer 34–38 wurde Ende der 1950er-Jahre als Versammlungs- und Veranstaltungsstätte für das zeitgleich errichtete Verwaltungsgebäude der Arbeiterwohlfahrt gebaut. Heute wird es als Spielstätte des Theaters HAU2 genutzt. Die notwendigen Maßnahmen wie die energetische Sanierung des Daches und der Fassade sowie der Austausch der Fenster und Türen in Höhe von 3,8 Mio. Euro wurden anteilig über das Berliner Programm für Nachhaltige Entwicklung (BENE) finanziert. Auch die Umrüstung der vorhandenen Beleuchtung auf LED, die Umstellung der Wärmeversorgung von Erdöl auf Gas, der damit verbundene Einbau einer Heizungszentrale und neuen

Heizkörpern sowie die Erneuerung der Lüftungs- und Kälteanlage des Saals werden aus dem Programm bezahlt. Seit Abschluss der Maßnahmen im November 2021 spart das HAU2 jährlich 204 t CO₂ ein.



HAU2

Bezirk: Friedrichshain-Kreuzberg
Nutzung: Kultur
Gebäudefläche: 3.497 m² (BGF)
Vermögenszuweisung: SILB

Wasser Marsch im Team Feuerwehr der BIM

Im Team Feuerwehr der BIM geht es bezüglich der Neubauten für die Freiwillige Feuerwehr (FF) rund: Bereits seit 2018 fertiggestellt ist die FF Rauchfangswerder, im Jahr 2021 konnte nun das Richtfest für die FF Grünau (Fertigstellung Mitte 2022) sowie der Spatenstich für die FF Schmöckwitz (Fertigstellung Mitte 2023) feiern.

Im Rahmen eines Sondersanierungsprogramms für Freiwillige Feuerwehren hat die BIM eine Typenreihe entwickelt, um schnell und effizient die dringend benötigten Neubauten für die Freiwillige Feuerwehr realisieren zu können. Die standardisierten Typenbauten gibt es in den Größen M, L und XL. Dennoch bleibt genügend Raum für Individualität, denn jedes Gebäude erhält eine Fassade, die sich der örtlichen Umgebung anpasst. Wie bei der FF Rauchfangswerder handelt es sich bei den FF Grünau (5 Mio. Euro) und Schmöckwitz (6,1 Mio. Euro) um einen Typenbau der Größe M mit Platz für drei Fahrzeuge. Beide Bauvorhaben werden aus Mitteln des Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA) im Auftrag der Senatsverwaltung für Inneres, Digitalisierung und Sport errichtet.

Ein besonderes Schmuckstück konnte Baumanagerin Leyla Afsar zudem im Mai 2021 an die Berliner Feuerwehr übergeben: Nach dreieinhalb Jahren Bauzeit rücken die Angehörigen der Berufs- und Freiwilligen Feuerwehr Köpenick nun wieder aus ihrer „alten Heimat“ am Katzengraben 1 aus.

Die Feuerwache Köpenick stellte die BIM aufgrund ihrer Lage im Denkmalensemble Köpenicker Altstadt



und der Bausubstanz aus den 1950er-Jahren vor einige Herausforderungen, doch der Aufwand hat sich gelohnt: Das Gebäude mit rd. 5.500 m² Nutzfläche wurde vollständig saniert und an die Erfordernisse einer modernen und funktionalen Feuerwache angepasst. Die Fassade inklusive der Holzfenster, Türen und Tore wurde energetisch saniert, die technische Ausstattung erneuert. Um die Abläufe beim Ausrücken zu verbessern und den modernen Fahrzeugen gerecht zu werden, wurden die Stellplätze einer Fahrzeughalle vergrößert und die Halle verlängert. Ein Gebäudeteil wurde abgerissen, um an gleicher Stelle eine vierte Fahrzeughalle neu zu errichten. Der alte Schlauchturm blieb erhalten und ist weiterhin sichtbares Wahrzeichen der Feuerwehr in Köpenick. Die Planungen für die umfangreichen Arbeiten begannen bereits im Jahr 2012, bevor im August 2017 die Ausführung der Bauleistungen startete. Von den Gesamtkosten in Höhe von rd. 11,5 Mio. Euro wurden rd. 3 Mio. Euro aus dem „Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt“ (SIWA) sowie rd. 750.000 Euro aus den Mitteln der Feuerwehr bereitgestellt.

Projekte für die Polizei Berlin auf Höhe der Zeit

Zwei Leuchtturmprojekte bestimmten die Arbeit der BIM für die Polizei Berlin im Jahr 2021: Neu und wegweisend im Land Berlin ist die Bündelung aller Kräfte im neuen Anti-Terrorzentrum des Landeskriminalamts (LKA) in der Ringbahnstraße. Im ehemaligen Reichspostzentralamt in Berlin-Tempelhof wurden mit den Bereichen Operative Dienste sowie Polizeilicher Staatsschutz rd. 1.200 Dienstkräfte an einem zentralen Standort vereint. Die verkehrsgünstig gelegene Liegenschaft ermöglicht ein schnelles und abgestimmtes Agieren bei der Bewältigung komplexer und schwieriger Einsatzlagen wie terroristischen Anschlägen. Leicht war es nicht für die Spezialist:innen im Portfoliomanagement der BIM, geeignete Flächen in zentraler Lage für den wachsenden Personalbedarf und die Bündelung der Spezialeinheiten zu finden. Das ehemalige Reichszentralpostamt ist aufgrund seiner Größe und Lage deshalb ein Glücksfall.

An dem Gebäude aus dem Jahr 1928 wurden abschnittsweise sicherheitsrelevante Baumaßnahmen wie z. B. der Einbau von durchschusssicheren Fenstern und einer neuen IT-Technik durchgeführt. Im hinteren Bereich des Areals wird derzeit ein zusätzliches Gebäude errichtet. Die endgültige Fertigstellung ist für den Sommer 2022 vorgesehen. Ein weiterer Meilenstein für die Arbeit der Berliner Polizei war die Errichtung der neuen Raumschießanlage auf dem Polizeigelände Cecilienstraße. Trotz der herausfordernden Lage inmitten einer komplexen Polizeiliegenschaft wurde das Gebäude in nur neun Monaten errichtet.



Der Neubau enthält einen Schießstand mit sechs Bahnen à 25 Meter Länge, einen Regieraum sowie einen Lehrsaal und diverse Nebenräume. Neueste Schießkino-technik in Form von Laserbeamern mit hochmoderner Zieldarstellungstechnik ermöglicht die Projektion von statischen Bildern, aber auch Übungsfilmen. Die Trefferauswertung erfolgt automatisch über ein Kamerasystem.

Der Neubau der Raumschießanlage stellt den ersten Bauabschnitt des Projektes „Teilzentrales Einsatztrainingszentrum und Trainingsaußenanlagen Cecilienstraße“ dar. Er verfügt über eine Bruttogrundfläche von 1.100 m² bei einer Bausumme von 9,5 Mio. Euro und unterschreitet die gesetzlichen Anforderungen an Energieverbrauch und CO₂-Austoß um die Hälfte. So erfolgt etwa die Beleuchtung ausschließlich mit LED-Leuchten.

Saubere Luft – wie die BIM 22.000 Luftreinigungsgeräte beschaffte

Herausforderungen, die Deutschland und Berlin treffen, treffen am Ende auch die BIM. Ohne Frage ist die Corona-Pandemie eine der größten Herausforderungen der letzten Jahre, die auch den Arbeitsalltag der BIM bestimmt. Ein Auftrag im Zusammenhang mit der Pandemie war für einige Kolleg:innen 2021 besonders prägend: Die Beschaffung von 22.000 mobilen Luftreinigungsgeräten für die Berliner Schulen. Ende 2020 bekam die BIM erstmalig den Auftrag, nicht nur für die Oberstufenzentren in ihrem Portfolio, sondern für alle 926 Berliner Schulen die Luftreinigungsgeräte zu beschaffen. Eine Aufgabe, die zuvor dezentral über die Bezirke gesteuert wurde.

Zu Beginn der Pandemie waren für jede Schule nur wenige Geräte vorgesehen, die in Räumen genutzt werden sollten, die sich schwer oder gar nicht lüften lassen. Zu diesem Zeitpunkt galt: Die Luftreinigungsgeräte sind eine flankierende Maßnahme, regelmäßiges Lüften und das Tragen von Masken bieten den besten Schutz. Im Jahr 2021 hat sich die Anzahl der Geräte sukzessive



erhöht. Mehr Gelder wurden bewilligt und so konnten in sechs Tranchen insgesamt 22.000 Geräte beschafft werden. Berlin hat einen zweistelligen Millionenbetrag in die Luftreinigungsgeräte investiert. Sie erfüllen auch nach der Pandemie noch ihren Zweck. Denn gerade für Schüler:innen, die von Allergien betroffen sind, bedeuten die Geräte im Alltag eine große Erleichterung.

Neue LKA-Zentrale für Betrugsdelikte

Wo früher Versicherungen abgeschlossen wurden, entsteht in den kommenden Jahren ein modernes Bürogebäude für das Landeskriminalamt (LKA) 2. Durch Aufhebung des Erbbaurechtsvertrags mit der Debeka Ende 2020 konnte das 5.200 m² große Gebäude in der Dominicusstraße 12–14 dem Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zugewiesen werden. Nun wird es für die Nutzung durch die Behörde umfassend saniert.

Seit der Bündelung der Aufgaben zu Betrugsdelikten müssen die 400 Dienstkräfte das LKA 2 aufgrund mangelnder räumlicher Kapazitäten an fünf berlinweit verteilten Standorten arbeiten. Der Umzug in das Objekt aus den 1980er-Jahren eröffnet dank der Nähe zu den LKA-Standorten in der Gothaer Straße 19 und

der Martin-Luther-Straße 105 eine Zentralisierung der Abteilung auf den Stadtteil Schöneberg, während die Büros in der Gallwitzallee 87 in Lankwitz und in der Kruppstraße 2–4 in Moabit aufgelöst und durch andere Behördenteile nachgenutzt werden.

Die Mittel für die Sanierung wurden im August 2021 durch den Hauptausschuss freigegeben. Im vierten Quartal 2025 sollen schließlich 230 Angestellte des LKA 2 in die modernen und an ihre Bedürfnisse angepassten Räumlichkeiten einziehen. Da den nutzer:innenspezifischen Sanierungsmaßnahmen eine umfassende Planungszeit vorausgeht, können die Räume noch bis Ende 2023 zwischengenutzt werden, wie zuletzt von der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung.



Neue Sicherheitspforte für die JVA Plötzensee

Zum Portfolio der BIM zählen auch die Berliner Justizvollzugsanstalten (JVA), darunter die heutige JVA Plötzensee, die 2013 durch die Fusion mit der JVA Charlottenburg und dem Justizvollzugs Krankenhaus Berlin entstand. Sie bietet 369 Haftplätze im geschlossenen Vollzug, 191 Plätze im offenen Vollzug und 116 Betten im Krankenhaus. Im nördlichen Teil verfügt die JVA Plötzensee über insgesamt vier Pforten. 2020 starteten Planungen für einen Neubau der Pforte III, die bisher als Hauptpforte für den Fahrzeug- und Lieferverkehr zu den Arbeits- und Versorgungsbetrieben und als kontrollierter Zufahrtsweg zum besonders gesicherten Justizvollzugs Krankenhaus Berlin diente. Das über 50 Jahre alte Gebäude genügt den heutigen Ansprüchen aber schon längst nicht mehr. Der Pfortenaufsichtsraum ist zu klein, die Wegführung unübersichtlich und größere Fahrzeuge können nicht vor Ort abgefertigt werden. Es musste sogar eigens eine weitere Pforte, die Pforte IV, gebaut werden. Ein großer Teil des aktuellen Planungsvorganges bestand aus der baulich-

technischen Neukonzeption, um den eingeschossigen Neubau funktional an die Bedingungen der JVA anzupassen. Der Fokus lag dabei auch auf einer anspruchsvollen, zeitgemäßen Sicherheitstechnik. Die neue Pforte wird in einen Besucher:innentrakt und einen Personalbereich gegliedert sein – jeweils mit einem separaten Eingang sowie einer Kfz-Schleuse. Die Übergabe ist im zweiten Quartal 2023 vorgesehen. Die geplanten Baukosten von 6,1 Mio. Euro werden aus SIWANA-V-Mitteln (Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds) finanziert.



JVA Plötzensee

Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf

Nutzung: JVA

Gebäudefläche: 684 m² (BGF)

Vermögenszuweisung: SILB

Gemeinschaftsunterkunft Alt-Moabit 82 b

Die Schaffung von Raum für geflüchtete Menschen war auch 2021 ein wichtiger Auftrag der BIM. In enger Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) und in dessen Auftrag wurde u. a. eine leerstehende Liegenschaft in Alt-Moabit 82 b zur Gemeinschaftsunterkunft für 99 Personen – darunter auch Familien – hergerichtet. Zuvor nutzte die Kältehilfe das frühere Verwaltungsgebäude. Die Kosten für die Grundsanierung lagen bei 3,5 Mio. Euro, die für die energetische Sanierung bei 1,6 Mio. Euro. Die Übergabe an das LAF erfolgte nach 14 Monaten Bauzeit. Hauptbestandteil der Baumaßnahmen waren die Anpassung des Grundrisses und die Instandsetzung der Leitungssysteme wie Elektro, Wasser und Abwasser. Parallel wurde das Gebäude aus den 1970er-Jahren barrierefrei und energetisch saniert. Im Rahmen dessen wurde von Öl auf Fernwärme umgestellt, die straßen- und hofseitigen Fassaden saniert und die Voraussetzung für die Installation einer Photovoltaik-Anlage geschaffen.



Alt-Moabit 82 b

Bezirk: Mitte

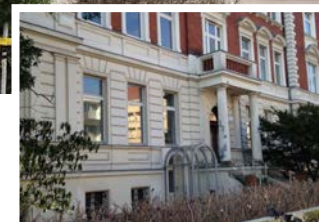
Nutzung: Unterbringung Geflüchteter

Gebäudefläche: 3.240 m²

Vermögenszuweisung: SILB

Mehr Raum für Geflüchtete in der Eschenallee

Das Haus 1 auf dem ehemaligen Charité-Gelände in der Eschenallee 3 wurde im Zuge der ersten Flüchtlingskrise 2015 als Notunterkunft hergerichtet. Zwei Jahre später begannen die Planungen für weitere Sanierungs- und Umbaumaßnahmen, um das über 100 Jahre alte Gebäude langfristig als Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete nutzbar zu machen. Die räumliche Struktur konnte dabei weitestgehend übernommen und auf die Bedürfnisse der Bewohner:innen angepasst werden. Im ersten Schritt fand eine umfassende Schadstoffsanierung statt. Anschließend wurden neben den technischen Anlagen wie Wärmeversorgung, Lüftungsanlagen und Datentechnik auch die Außenanlagen mit Pflanzflächen, Sitzgelegenheiten und einem Spielplatz neugestaltet. Für einen barrierefreien Zugang zu den Etagen sorgt der neue Aufzug. Die Fassade wurde entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes saniert. Auf drei Etagen befinden sich nun Zimmer, Sanitärräume und Gemeinschaftsräume für bis zu 100 Menschen. Das Objekt wurde im Februar 2021 an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) übergeben und wird seit März vom Landesbetrieb für Gebäudebewirtschaftung (LFG) betrieben. Die Kosten für Sanierung und Umbau beliefen sich auf rd. 8,5 Mio. Euro.



Eschenallee 3

Bezirk: Spandau

Nutzung: Unterbringung Geflüchteter

Gebäudefläche: 3.200 m² (BGF)

Vermögenszuweisung: SILB

Nachhaltigkeit |

Da sind wir uns grün

Die BIM begleitet und fördert nachhaltiges Bauen im Land Berlin. 2021 wurden einige Maßnahmen und Projekte gestartet, um weitere Meilensteine zu erreichen. Erfahren Sie was Cradle-to-Cradle im Bauwesen bedeutet und wie die BIM erfolgreich CO₂ reduziert.

Neue Leitplanken: Das novellierte Berliner Klima- schutz- und Energiewendegesetz

Berlin will bis spätestens 2045 klimaneutral werden und die BIM leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieses Ziels. Das novellierte Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) ist am 11. September 2021 in Kraft getreten und gibt den gesetzlichen Rahmen vor. Bis spätestens 2045 sollen die CO₂-Emissionen um mindestens 95 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990 sinken.

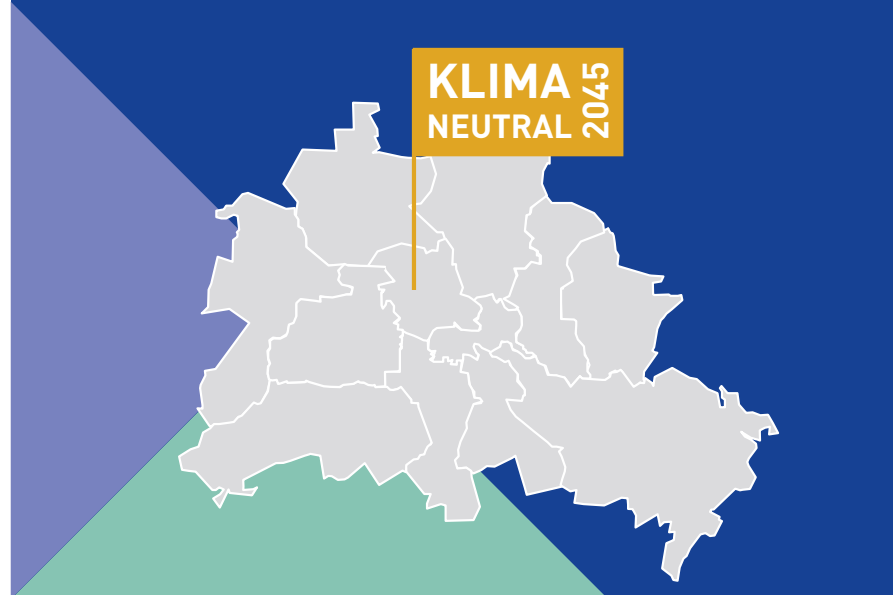
Folgende Zwischenziele sieht der Prozess vor:

- CO₂-Minderungen um mindestens 70 Prozent bis 2030
- CO₂-Minderungen um mindestens 90 Prozent bis 2040

Die Anhebung der Klimaziele Berlins wirkt sich auf die öffentlichen Gebäude in der Verantwortung der BIM aus. Um diese zu erreichen, ist eine deutliche Reduzierung der Energieverbräuche und der damit verbundenen CO₂-Emissionen der Gebäude erforderlich. Ebenso muss der Ausbau von erneuerbaren Energien bzw. Energieträgerumstellungen zur möglichst klimaneutralen Energieerzeugung und -versorgung der BIM-Liegenschaften vorangetrieben werden.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Leistungen der BIM hat das EWG Bln insbesondere

- im Rahmen von Planungen und Bautätigkeiten zur Sanierung bzw. zum Neubau von Gebäuden,
- bei der Errichtung erneuerbarer Energien, insbesondere von Solaranlagen (Photovoltaik),



- im Bereich der strategischen Entwicklung von Lösungen zur klimaneutralen Wärmeversorgung,
- bei der Bereitstellung der technischen Infrastruktur für die geplante Umstellung der Fahrzeugflotten der öffentlichen Hand auf CO₂-freie Fahrzeuge.

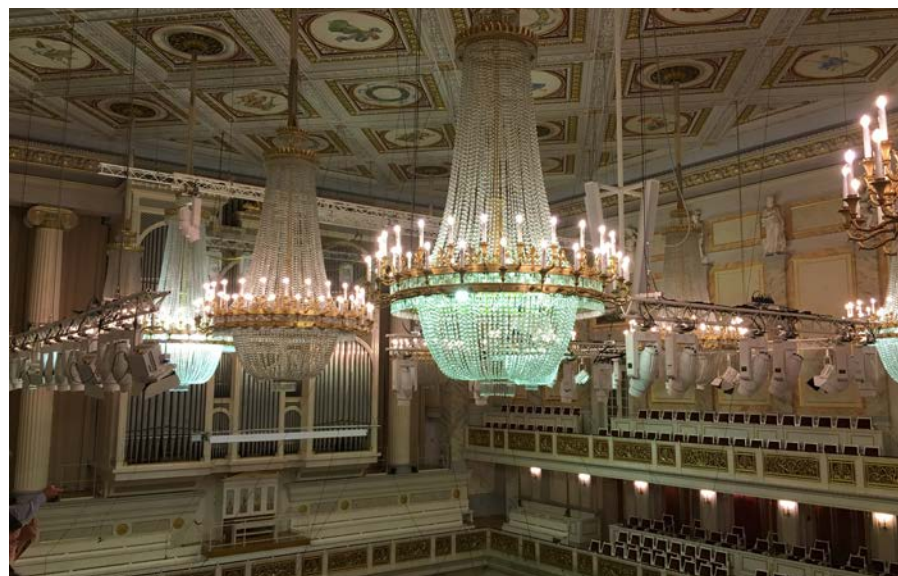
Erstmals gibt es für Berlin zudem Energiestandards, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen. Da mehr als 40 Prozent der Gebäude im SILB unter Denkmalschutz stehen, sind die ambitionierten Vorgaben für die BIM eine Herausforderung. Die Prüfpflichten für den Einsatz von erneuerbaren Energien wurde durch die Novellierung erweitert. Zudem sind bis zum 31. Dezember 2024 Solaranlagen auf allen geeigneten Dachflächen zu installieren. Derzeit findet eine flächendeckende Analyse und im nächsten Schritt eine belastbare Prüfung der potenziellen Dachflächen statt.

Potenziale für Umweltwärme, die mit Wärmepumpen nutzbar gemacht werden können, sind gemäß der Wärmestrategie des Landes Berlin ebenfalls umfassend zu erschließen. Daher wird der Einsatz von strombetriebenen Versorgungsanlagen (Wärmepumpen) in den Liegenschaften geprüft und umgesetzt.

So spart die BIM CO₂

Ein Großteil der energetischen Maßnahmen wird bereits vor den Augen der Berliner:innen umgesetzt. 2021 sanierte die BIM u. a. das Theater HAU Hebbel am Ufer (HAU2). Die energetische Sanierung des Daches und der Fassade sowie der Austausch der Fenster und Türen in Höhe von 3,8 Mio. Euro wurden anteilig über das Berliner Programm für Nachhaltige Entwicklung (BENE) finanziert. Auch die Umrüstung der vorhandenen Beleuchtung auf LED und die Erneuerung der Lüftungs- und Kälteanlage des Saals wurden aus dem Programm bezahlt. Die Fertigstellung erfolgte Ende 2021 und bewirkt eine CO₂-Einsparung von 204 t jährlich.

Für rd. 12 Mio. Euro, teilfinanziert durch BENE-Mittel, wird das Konzerthaus am Gendarmenmarkt seit 2021 ebenfalls von der BIM energetisch saniert. Mit Abschluss dieser Maßnahme im September 2022 sollen pro Jahr 342 t CO₂ eingespart werden. Wie schon beim HAU werden auch hier u. a. die Fenster teilweise erneuert, die Beleuchtung im Funktionsgebäude auf LED umgestellt und die Lüftungsanlagen mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet.



Maßnahme	Eingesparte Endenergie	Eingesparte CO ₂ -Emission
Photovoltaik	798 MWh/a	460 t/a
Sanierung*	3.666 MWh/a	1.020 t/a
Kleinmaßnahmen**	1.584 MWh/a	463 t/a
BEM-Maßnahmen	9.058 MWh/a	4.735 t/a
Gesamt	15.106 MWh/a	6.678 t/a

* Sanierungsmaßnahmen Baumanagement

** Kleinmaßnahmen im Bereich Property Management/
Property Services



Baustoffrecycling – Kreislaufwirtschaft auf der Baustelle

Die Klimawende kann nur gelingen, wenn sich die Bauwirtschaft an der Wiederverwendung von Baumaterialien und damit einem geringeren Ressourcenverbrauch beteiligt. Die BIM mit ihrer Vielzahl an Bauprojekten will dabei eine Vorreiterrolle im Land Berlin einnehmen – denn allein 2021 setzte das Land Berlin für die große bauliche Unterhaltung ihrer Gebäude 230 Mio. Euro ein. Damit verbunden war ein erheblicher Einsatz von Ressourcen, an deren Gesamtverbrauch die deutsche Bauwirtschaft zu 60 Prozent beteiligt war. Auch bei Sanierungen entstand ein hohes Abfallaufkommen, das zu 55 Prozent aus der Bauwirtschaft stammte.

Seit Herbst 2021 ist die BIM offizielles Mitglied von „Cradle 2 Cradle“. Die Non-Governmental Organisation (NGO) vernetzt Unternehmen und Partner:innen aus

Wirtschaft, Wissenschaft, Bildung, Politik und Zivilgesellschaft und fördert den Erfahrungsaustausch. Denn für die BIM ist die Vermeidung von Abfällen im Zuge von Baumaßnahmen sowie die Nachnutzung bzw. das Recycling von Bauteilen ein dringendes Thema. Ideen gibt es im Unternehmen viele, z. B. lassen sich neue Bauteile durch lösbare Verbindungen wiederverwenden. Wichtig hierbei ist, dass dieser Grundgedanke bereits bei Errichtung als Bestandteil des Rückbaukonzepts mitgedacht wird und letztendlich auch in das baufachliche Projekthandbuch und die baufachlichen Standards einfließt. Des Weiteren befasst sich die BIM mit Pilotprojekten wie der Abgabe nicht mehr benötigter Bauteile an Interessierte, der Sicherung von wiederverwendbaren Bauteilen für eine spätere Nutzung sowie einer Materialdatenbank für weternutzbare Bauteile.

Wie kann Berlin nachhaltiger werden?

Seit 2018 ist Jessica Stritter Teil der BIM. Ihren Master-Abschluss machte die gebürtige Berlinerin zuvor im Studiengang „Regenerative Energien“. 2020 wurde sie Leiterin der BEM Berliner Energiemanagement GmbH. Die frühere Tochtergesellschaft BEM verschmolz direkt Anfang 2021 mit der BIM und ist seitdem im Geschäftsbereich Immobilienbewirtschaftung eingegliedert. Konkrete Aufgaben des Bereichs sind die Analyse, Planung und Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in der technischen Gebäudeausrüstung, einschließlich der Elektrotechnik.

1. Was sind die Aufgaben des Bereichs BEM?

Ganz grundsätzlich sind die Aufgaben der BEM die Identifikation, Planung und Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen technischer Anlagen, also nicht an der Gebäudehülle, sowie deren energetisches Controlling. Der Hauptfokus liegt dabei auf der Dekarbonisierung der Gebäude.

Auf der Sekundärseite der Gebäude, also bei der Energieverteilung, versuchen wir den Endenergieverbrauch zu reduzieren. Gleichzeitig haben wir auch die Primärseite – also die Energieerzeugung – im Blick. Hier ist es unser Anliegen, vor allem fossile Energieträger, also Gas und Öl, durch regenerative oder zumindest emissionsärmere Energieträger zu substituieren.

2. Wie sieht ein normaler Arbeitstag bei Ihnen aus?

Es gibt bei mir nicht den klassischen Tagesablauf, in dem ich um 9 Uhr meine E-Mails checke und um 17 Uhr den Rechner runterfahre. Mein Tagesablauf ist sehr abhängig von den Themen, die aktuell anstehen. Ich versuche bei allen laufenden Projekten nahezu auf dem aktuellen



Jessica Stritter
Leiterin BEM



Stand zu sein. Dazu habe ich regelmäßige Rücksprachen mit meinem Stellvertreter Hafez Ghiasi, der tief in den Projekten steckt, und natürlich auch mit den jeweiligen Projektleiter:innen. Grundsätzlich besteht ein Großteil meines Arbeitsalltages aus internen und externen Meetings. Es gibt aber auch noch ein paar Projekte, in die ich nach wie vor operativ eingebunden bin. Hinzu kommen seit einiger Zeit vermehrt Anfragen aus anderen Fachbereichen wie z. B. unserem Baumanagement, die unsere Expertise für ihre Maßnahmen benötigen oder Fragen haben. In diesen Fällen geht es für mich darum auszuwerten, ob die Projekte bzw. Themen in unser Leistungszentrum passen und wie wir unterstützen können. Anschließend wollen die Aufgaben dann delegiert werden.

Ein weiterer, nicht unwesentlicher Teil unserer Arbeit sind politische Anfragen zu klimarelevanten Themen, die uns derzeit regelmäßig und vermehrt erreichen, und deren ausführliche Beantwortung entsprechend Zeit einnimmt. Ansonsten nutze ich jede freie Minute für das Bereichscontrolling und ganz besonders für die strategische Planung.

3. Welchem Projekt widmet die BEM gerade einen Großteil der Zeit?

Auf operativer Ebene ist unser umfangreichstes Projekt die Umrüstung der SILB-Liegenschaften von konventioneller Beleuchtung auf LED. Damit sollten wir Ende 2023 durch sein. Hinzu kommen noch ganzheitliche Projekte in einzelnen Großliegenschaften wie der Polizeidirektion in der Gallwitzallee, der JVA Plötzensee und der Feuerwache in der Ruppiner Chaussee, die wir aktuell umfangreich energetisch sanieren. Dabei gibt es auch immer wieder Schnittstellen mit dem Property Management, unserem Rechtsbereich und dem Bau-Management sowie sehr viel Koordinationsaufwand mit externen Dienstleister:innen.

„Wir brauchen logische Entscheidungen, die unserem Klima und im Endeffekt uns Menschen guttun.“

Jessica Stritter, Leiterin BEM

Ansonsten bin ich derzeit viel strategisch unterwegs. Im Fokus steht wie bereits erwähnt die Substitution von fossilen Energieträgern bspw. durch Elektrifizierung der Wärmeversorgung der Liegenschaften. Dazu zählt u. a. der Einsatz von Wärmepumpen, Photovoltaik und Speichern. Aber auch das Thema Digitalisierung möchte ich vorantreiben, um sicherzustellen, dass wir an die Daten aus den Liegenschaften kommen. Das würde unsere Arbeit immens erleichtern.

4. Was ist das Herausfordernde an Ihrer Arbeit?

Besonders herausfordernd im Alltagsgeschäft sind für uns die Interessenkonflikte. Wir haben auf der einen Seite die Zufriedenheit der Nutzer:innen bzw. der Kund:innen und auf der anderen Seite den Klimaschutz – beides bedingt sich oft gegenseitig nicht. Damit meine ich die Bereitschaft einzelner Personen, im Sinne des Gemeinwohls gegebenenfalls etwas auf den eigenen Komfort zu verzichten. Es kommt häufig vor, dass wir im Rahmen von Maßnahmen die Raumtemperatur ein bisschen nach unten regulieren und direkt Beschwerden erhalten. Dabei sprechen wir allerdings immer noch von Raumtemperaturen zwischen 21 und 22 °C – zum Vergleich, die Arbeitsstättenrichtlinie (ASR) schreibt 20 °C vor. Gleichzeitig sind wir natürlich auch Dienstleisterin und stellen uns die Frage, wie wir damit kundennah umgehen. Hier ist uns wichtig – und für meine Kolleg:innen entsprechend eine Herausforderung, das richtige Maß zu finden und gleichzeitig die Kund:innen zu sensibilisieren.

Bei unseren Maßnahmen bewegen wir uns ausschließlich in Bestandsgebäuden, deren Sanierungsstand nicht immer optimal ist. Einige Technologien lassen sich ohne eine vorgelagerte Ertüchtigung der Gebäudehülle nicht sinnvoll einsetzen.

Darüber hinaus gibt es viele Prozesse, die dynamischer sein könnten, wie bspw. das Vergaberecht und politische Entscheidungen, die nicht immer unbedingt unsere Strategie und angestrebte Geschwindigkeit begünstigen.

5. Was genau möchten Sie mit Ihrer Arbeit erreichen?

Im besten Fall natürlich die klimapolitischen Ziele des Landes. Das heißt für uns, die landeseigenen Liegenschaften bis 2045 klimaneutral gestalten. Um das zu erreichen, muss im Vorfeld eben u. a. eine Sensibilisierung für Nachhaltigkeit geschaffen werden – auch für die BIM-Mitarbeiter:innen selbst. Daran arbeiten wir gerade BIM intern in unserer Arbeitsgruppe „365 Tage nachhaltig“. Das Thema soll bei allen Kolleg:innen in die DNA übergehen.

Nachhaltigkeit soll nicht als Pflichtthematik gesehen werden. Wir wollen, dass sich die Leute damit auseinandersetzen und es Teil ihres Alltags wird. Dazu zählt auch der ressourcenschonende Umgang mit Immobilien von Nutzer:innen und Kund:innen.

6. Wo sehen Sie Nachholbedarf beim Land Berlin in Sachen Nachhaltigkeit?

Das wäre noch mal ein ganz eigenes Interviewthema. Zusammengefasst würde ich sagen, dass Klimaschutz nicht nur auf dem Papier eine priorisierte Rolle spielen darf. Es besteht eine große Notwendigkeit, behördliche Hemmnisse zu reduzieren. Beispielsweise beim Thema Denkmalschutz, die gesetzliche Vorgabe zum Ausbau von Photovoltaik-Anlagen lautet, dass alle „möglichen“ Dachflächen landeseigener Immobilien bis Ende 2024 mit Anlagen belegt werden sollen. In der Praxis werden allein durch das „möglich“ schon wieder so viele Dachflächen ausgeschlossen. Das finde ich wirklich schwierig.

Darüber hinaus wäre es mir im Allgemeinen wichtig, dass sich die Politik traut, Entscheidungen zu treffen –



ganz ohne Lobbyismus im Hintergrund oder den Blick auf die nächste Wahl. Wir brauchen logische Entscheidungen, die unserem Klima und im Endeffekt uns Menschen guttun.

7. Fällt Ihnen eine einfache Maßnahme ein, die mit wenig Einsatz umsetzbar wäre?

Ja, und es ist mir sehr wichtig, dass das auch wirklich verstanden wird. Es gibt eine einfache Faustformel: Jedes Grad Reduzierung der Rauminnentemperatur bringt rd. 6 Prozent Energieeinsparung. In einigen unserer Immobilien beträgt die Temperatur teilweise 24 °C, wobei die ASR lediglich 20 °C vorgibt. Eine Reduktion um eben diese 4 Kelvin würde rechnerisch ein Viertel Wärmeenergie einsparen. Einfach so. Ohne eine Investition und ohne einen invasiven Eingriff in das Heizsystem.

Ich glaube, wir Menschen müssen wieder verstehen, dass nur Verzicht unseren Wohlstand nachhaltig sichert. Mein Kollege Hafez Ghiasi sagt immer so schön, heute ist der Kauf eines Bootes Luxus. Steht die Welt aber unter Wasser, ist es eine Lebensnotwendigkeit.

Intern |

Die BIM intern

Zufriedene Mitarbeiter:innen ermöglichen Unternehmen, sich von der besten Seite zu zeigen. Im Folgenden können Sie nachlesen wie die BIM zum Thema gleicher Lohn für gleiche Arbeit steht und wie Auszubildende und feste Mitarbeiter:innen im Unternehmen strategisch gefördert werden.

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 12. September 2019 beschlossen, dass Unternehmen mit einer Gesellschafterbeteiligung des Landes Berlin von mindestens 30 Prozent eine detaillierte Auswertung ihrer Beschäftigtenzahlen getrennt nach Geschlecht offenlegen sollen. Hierbei sollen die jeweilige Entgeltgruppe und der durchschnittliche Stundenlohn dargestellt sein. Darüber hinaus soll der Anteil an Frauen und Männern in allen Führungsebenen ausgewiesen werden.

1. Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen zum 31.12.2021

Entgeltgruppe	Anteil Frauen	Anteil Männer	Ø Tarif-Stundenlohn*
1	91,67 %	8,33 %	17,79 €
2	94,74 %	5,26 %	19,75 €
3	93,62 %	6,38 %	20,73 €
4	63,64 %	36,36 %	22,45 €
5	68,09 %	31,91 %	24,47 €
6	63,64 %	36,36 %	27,21 €
7	52,47 %	47,53 %	28,09 €
8	60,55 %	39,45 %	31,63 €
9	36,36 %	63,64 %	34,95 €
10	42,11 %	57,89 %	39,95 €
11	33,33 %	66,67 %	/
12	26,67 %	73,33 %	54,43 €
Vertraglich vereinbart	66,67 %	33,33 %	75,36 €

* Arithmetisches Mittel des Stundenlohns der in der Entgeltgruppe beinhalteten Erfahrungsstufen.



2. Anteil von Frauen und Männern in den Führungsebenen zum 31.12.2021

Führungsebene	Anteil Frauen	Anteil Männer
1 (GF/GL**)	40,00 %	60,00 %
2 (BL***)	27,78 %	72,22 %
3 (TL****)	46,34 %	53,66 %

** Geschäftsführung/-leitung

*** Bereichsleitung

**** Teamleitung

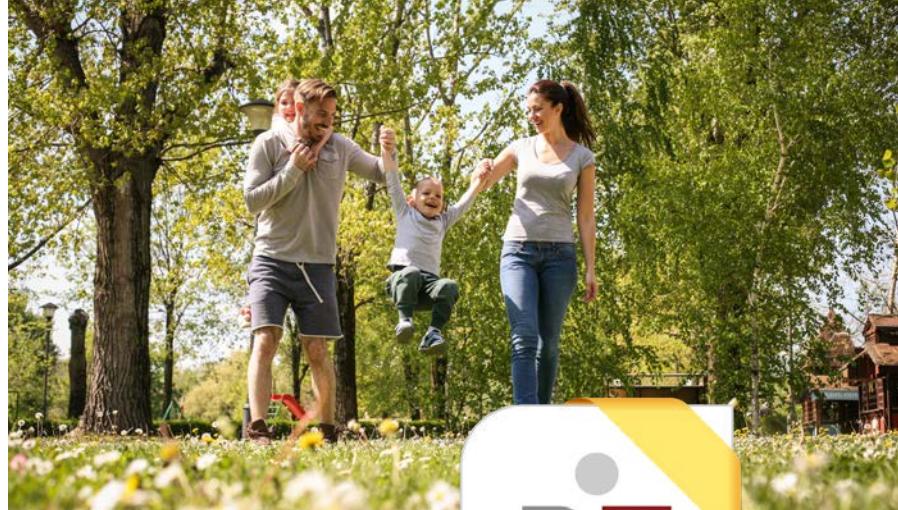
Audit Beruf & Familie

Mitarbeiter:innen mit verschiedenen Lebensstilen und Erfahrungen sollen gewonnen und gefördert werden – so steht es im Leitbild der BIM und so wird es auch umgesetzt. In der strategischen Personalpolitik sieht die BIM als landeseigene Immobiliendienstleisterin einen wichtigen Schlüssel für den Unternehmenserfolg.

Der im Unternehmen gelebte Anspruch, Beruf und Familie miteinander in Einklang zu bringen, vereinfacht die Suche und Bindung leistungsbereiter Mitarbeiter:innen mit starker Bindung zur Unternehmensidentität. Auch nach sieben erfolgreichen Jahren im audit berufundfamilie optimiert die BIM ihre Ziele weiter und setzt sich verstärkt für Themenfelder wie z. B. mobiles Arbeiten und individuelle Freistellungsphasen ein. Außerdem arbeitet die BIM kontinuierlich an der Vereinbarkeit von Arbeitsleben und Familie: Durch Befragungen der Mitarbeiter:innen prüft die BIM die Wahrnehmung des Themas im Unternehmen und die Sichtbarkeit der Angebote, um sie ggf. besser zu kommunizieren und in den Fokus der Führungskräfte zu rücken.

Gesundheitsmanagement

Das betriebliche Gesundheitsmanagement der BIM spielt eine tragende Rolle. Dazu zählen gesundheitsunterstützende Maßnahmen und Schulungen sowie kostenfreie Gesundheitstests wie Gripeschutzimpfungen, aber auch medizinische Massagen.



Weitere Leistungen der BIM

- Kostenfreie und unabhängige Rentenberatung für alle Mitarbeiter:innen.
- Die Möglichkeit, in Teilzeit tätig zu sein, auch befristet. Seit 2019 stehen den Mitarbeiter:innen Firmenfahräder zur Verfügung.
- Externe Beratungsangebote durch das pme Familienservice sowie das Fürstenberg Institut unterstützen unsere Mitarbeiter:innen in allen Lebenslagen.

Betriebsvereinbarungen 2021

2021 wurden rechtsverbindliche Übereinkünfte zwischen dem Betriebsrat und der Geschäftsführung der BIM getroffen. Die meisten Vereinbarungen betrafen strukturelle Anpassungen in den Fachbereichen.

Der Übergang von der 100-prozentigen Tochtergesellschaft B.E.M. zur BIM erforderte bspw. einen Beschluss des Betriebsrats, um die Interessen der Mitarbeiter:innen der B.E.M. zu wahren. Die hierfür notwendigen Maßnahmen wurden bereits vorab in einem Interessenausgleich festgelegt und die Mitarbeiter:innen wurden der BIM zugeordnet. Weitere Interessenausgleiche durch den Betriebsrat fanden für die Fachbereiche IT und Immobilienbewirtschaftung statt. Beide Bereiche wurden nicht nur umbenannt, sondern auch umstrukturiert. Die Immobilienbewirtschaftung hieß bis 2021 Property Management. Der Interessenausgleich betraf aber vor allem organisatorische Veränderungen wie Vorgesetztenwechsel, neue Teamzuordnungen und teils auch neue Gehaltsgruppierungen. Ähnliche Neuerungen gab es auch im Bereich IT, der früher Daten- und Systemmanagement genannt wurde. Die Veränderungen im Bereich und dessen Neustrukturierung – dazu zählten neue Teamaufteilungen, Aufgabenbereiche und Verantwortlichkeiten – wurden in einer Betriebsvereinbarung geregelt.

In einer weiteren Vereinbarung wurde das Thema mobiles Arbeiten als Teil der Betriebsvereinbarung zur Vertrauensarbeitszeit nachgetragen. Maximal 30 Prozent der Vertragsarbeitszeit kann mobil umgesetzt werden. So bekommen Mitarbeiter:innen mehr Flexibilität und Gestaltungsspielraum hinsichtlich ihres Arbeitsortes eingeräumt, um berufliche und familiäre Belange zu vereinbaren.



Der Nachtrag zur Betriebsvereinbarung „Vergütung“ 2021 regelt das Gehalt von Mitarbeiter:innen, die ihre Position innerhalb der BIM wechseln. Zudem steht langjährigen Mitarbeitenden ab dem zehnten Jahr der Unternehmenszugehörigkeit ein bezahlter Erholungstag mehr zu. Die Staffelung erfolgt in Fünf-Jahres-Schritten:

Betriebszugehörigkeit in Jahren	Zusätzlich bezahlte Erholungstage
10.	1 Tag
15.	1 Tag
20.	1 Tag
25.	2 Tage
30.	2 Tage
35.	2 Tage
ab 40.	3 Tage



Aus- und Weiterbildung

Teil der strategischen Personalentwicklung der BIM ist die Förderung junger Talente sowie ein umfassendes Fortbildungsangebot für festangestellte Mitarbeitende. Daher bietet die BIM 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. 2021 beschäftigte die BIM insgesamt 17 Auszubildende und Studierende. Acht von ihnen wurden im Laufe des Jahres eingestellt. Dazu zählen auch zwei Dual-Studierende der BWL/Immobilienwirtschaft, ein Student des Studiengangs „Technisches Facility Management“, zwei Immobilienkaufleute und erstmalig ein Kaufmann im Büromanagement über das „Berliner Ausbildungsmodell“ kurz BAM. Das BAM ist

eine Kooperation der Industrie- und Handelskammern Berlin, der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, der Regionaldirektion Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Migration, dem Deutschen Gewerkschaftsbund, den Unternehmensverbänden Berlin-Brandenburg und der Handwerkskammer Berlin. Das Ziel ist, jungen Erwachsenen unter 25 Jahren, die bis dahin erfolglos einen Ausbildungsplatz gesucht haben, den Zugang zu einer dualen Ausbildung zu ermöglichen.

Coronabedingt war das Angebot an Fortbildungsmöglichkeiten 2021 nach wie vor eingeschränkt, dennoch haben die rd. 800 BIM-Mitarbeiter:innen an insgesamt 1.297 Tagen Weiterbildungen besucht.

Was sind die Trends im Personalwesen?

Nach einem Jahr Arbeitsaufenthalt in Florida und einer Ausbildung zur Hotelfachfrau tat Romy Steinmann das, was sie schon immer faszinierte: Sie studierte BWL mit Schwerpunkt Personalmanagement. 2008 kam sie zur BIM, seit 2012 leitet Romy Steinmann die Abteilung Personal & Organisation. Unter ihrer Verantwortung ist die Zahl der BIM-Mitarbeitenden um ein Vierfaches gewachsen und damit auch die Aufgabenvielfalt ihres Bereichs.

1. Frau Steinmann, was hat sich durch die Corona-Pandemie aus Ihrer Sicht bei der BIM verändert? Welche Tätigkeiten sind z. B. in Ihrem Bereich hinzugekommen?

Die Pandemie hat sich definitiv auf die Unternehmenskultur der BIM ausgewirkt. Eine der stärksten Veränderung war, dass Meetings fast ausschließlich digital stattfanden. Das war ein großer Lernprozess bei der BIM. Denn man gewinnt natürlich Zeit, muss aber auch darauf achten, dass nicht zu viele Termine hintereinandergelegt werden und keine Luft für andere Tätigkeiten oder auch eine Verschnaufpause bleibt.

Mein Bereich Personal & Organisation (P&O) musste sich zudem sehr intensiv mit den pandemiebedingten Gesetzmäßigkeiten und den tagesaktuellen Corona-Verordnungen auseinandersetzen, um diese anschließend im Unternehmen umzusetzen. Wir haben bspw. eine eigene Intranet-Seite aufgebaut, um die Mitarbeiter:innen zu den Hochzeiten täglich über Neuerungen zu informieren. Zudem waren wir permanent im Austausch mit unserem Betriebsarzt und haben u. a. Angebote für Impftermine organisiert.



Romy Steinmann
Leiterin Personal & Organisation



Aber auch andere Prozesse wie Bewerbungsgespräche wurden von heute auf morgen umgestellt bzw. digitalisiert. Das ging zum Glück sehr schnell und wird bei uns im Bereich auch zukünftig so bleiben, um den Bewerbungsprozess für die Bewerber:innen und für uns nachhaltig flexibel zu gestalten. Dennoch ist der persönliche Eindruck nicht zu unterschätzen und wir versuchen – wenn möglich – bei den Gesprächen mit Bewerber:innen eine Mischform zu implementieren. Das erste Gespräch ist oft digital, danach bitten wir um ein persönliches Kennenlernen bei uns in der Alexanderstraße in Berlin. Bereichsübergreifend haben wir die Erfahrung gemacht, dass man digital sehr gute Gespräche führen kann. Hier liegt die Kunst in einer entsprechenden Vorbereitung und natürlich müssen die technischen Voraussetzungen bei allen Beteiligten gegeben sein. Dass wird schon vor der Pandemie mit dem Bewerbungsmanagement-Tool d.vinci gearbeitet und Prozesse gesteuert haben, hat die Umstellung zusätzlich erleichtert.

2. Welche Themen haben die Mitarbeitenden in den Corona-Jahren aus Personalsicht besonders beschäftigt?

Wir können ganz klar sagen, dass wir im Bereich Human Resources besonders gefragt waren, als es während der Lockdowns für unsere Beschäftigten um die Vereinbarung von Familie und Beruf ging. Das Homeschooling hat unsere Mitarbeiter:innen stark gefordert. Daher waren wir gefragt, ihnen geeignete Tools und Hilfsmittel an die Hand zu geben. Dazu zählt auch die Betriebsvereinbarung zu Karenztagen für Kinderbetreuende.

„Inzwischen arbeiten bei der BIM 800 Menschen aus 28 Nationen.“

Romy Steinmann, Leiterin Personal & Organisation

3. In welchem Fachbereich haben Sie 2021 die meisten Mitarbeiter:innen gesucht?

Wir hatten trotz Pandemie einen großen Bedarf an neuen Kolleg:innen und haben in den letzten zwei Jahren 200 Personen eingestellt. Inzwischen arbeiten bei der BIM 800 Menschen aus 28 Nationen. Die meisten Bewerber:innen haben wir in den Bereichen IT, Immobilienbewirtschaftung und im Baumanagement gesucht. Hier gibt es nach wie vor → **die meisten Bedarfe**.

4. Was erwartet Bewerber:innen bei der BIM?

Im ersten Schritt reagieren wir einfach schnell auf eingehende Bewerbungen. Das ist uns sehr wichtig. Wir

versuchen auch, den Bewerbungsprozess so kurz wie möglich zu halten. Wenn neue Kolleg:innen bei uns anfangen, erhalten sie ein sehr umfassendes und strukturiertes Onboarding. Dazu zählen auch die Mitarbeiter:inneneinführungstage, die wir in der Pandemie ebenfalls auf ein digitales Format umgestellt haben. Hier stellen sich alle Bereiche vor, um den neuen Kolleg:innen einen Einblick in die BIM zu geben, außerdem ist Zeit für Fragen. Das ist bei der Größe und den vielseitigen Aufgaben der BIM auch notwendig. Mitarbeiter:innen der BIM profitieren zudem von zahlreichen Benefits wie flexible und familienfreundliche Arbeitszeitmodelle und Arbeitsorte, Stichwort mobiles Arbeiten, eine Vergütung nach Betriebsvereinbarung, Zuschuss zum BVG-Ticket, eine betriebliche Altersvorsorge und vermögenswirksame Leistungen. Ganz aktuell haben wir zudem eine Kooperation mit einer Gesundheitsplattform ins Leben gerufen. Die Plattform bündelt eine Vielzahl von Gesundheitsangeboten, Kursen, Gesundheitsreisen, internen Angeboten bis hin zu Trainingsplänen und Rezepten.

Ein wichtiger Teil unserer Arbeit im Bereich P&O ist die strategische Personalentwicklung. Dabei steht die individuelle Förderung und Begleitung neuer Karrierewege der Kolleg:innen im Fokus.

5. Was sind Ihrer Meinung nach die aktuellen Trends im Personalwesen?

Ich denke, die Digitalisierung und Transformation sowohl in der Personalarbeit als auch unternehmensweit wird sich weiter fortsetzen. Durch die Pandemie haben wir gelernt, schnell umzudenken. Vorstellungsgespräche werden digital geführt und wir reden im Unternehmen über hybrides Arbeiten. Vor dem Hintergrund dieser und

weiterer Veränderungen steht auch der Aufbau neuer Fähigkeiten und Kompetenzen ganz oben auf der Prioritätenliste der Führungskräfte. Zunehmend agile Arbeitsstrukturen verändern die Rolle von Führungskräften. Um auf die Veränderungen in der Arbeitswelt zu reagieren, braucht auch unsere Führungsmannschaft die richtigen Kompetenzen und das dazugehörige Mindset. Wir als HR unterstützen dabei u. a. mit einer kompetenzbasierten strategischen Personalentwicklung.

6. Auf welche Veränderungen müssen sich Unternehmen bei der Mitarbeiter:innengewinnung und -bindung in den nächsten Jahren einstellen und wie macht sich das schon heute konkret bemerkbar?

Bei uns ist das eindeutig das Thema mobiles Arbeiten. Das ist nicht mehr wegzudenken und wir müssen uns als Arbeitgeber darauf einstellen, dass Bewerber:innen das aktiv einfordern. Zudem beobachten wir, dass die Frage nach mehr Gehalt vom Wunsch nach mehr Freizeit abgelöst wird. Die Vier-Tage-Woche und flexible Arbeitszeitgestaltung stehen immer mehr im Vordergrund.



Spannend ist auch, dass den Bewerber:innen das Thema Nachhaltigkeit stärker am Herzen liegt und wir oft gefragt werden: Was macht die BIM nachhaltig und wie kann ich mich durch meine Tätigkeit bei der BIM für **→ ein nachhaltiges Berlin** einbringen?



**Familien-
freundlich**



**Mobiles
Arbeiten**



**Alters-
vorsorge**



**BIM
macht fit**



**BVG
Ticket**



Bilanz |

Die BIM in Zahlen

Die Bilanz der BIM spiegelt die Vielzahl an Projekten und Zielen wider, die wir im vergangenen Jahr erfolgreich verfolgt haben. Weiterführende Informationen zu unseren Daten & Fakten finden Sie in unserem Kennzahlenreport.

Gewinn- und Verlustrechnung

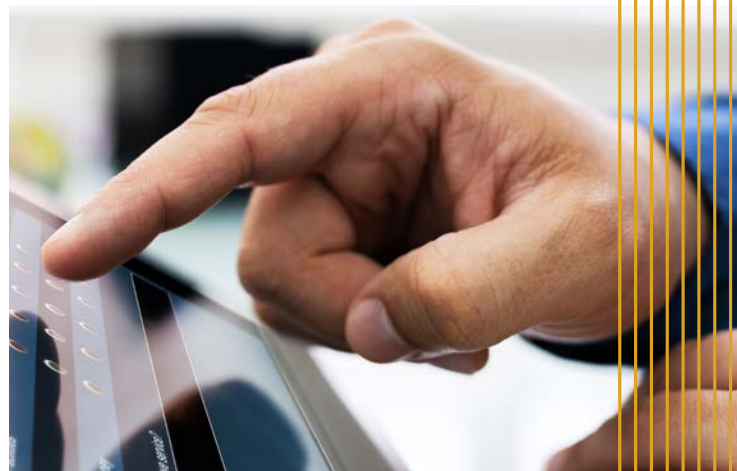
Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach den Regeln des Handelsrechts aufgestellt und listet Erträge und Aufwendungen entsprechend periodengerecht, wobei Unterschiede zwischen Ertrags- und Zahlungswirksamkeit durch entsprechende Bilanzpositionen (z. B. Rechnungsabgrenzungsposten und Rückstellungen) berücksichtigt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

Im Geschäftsjahr 2021 ist das Geschäftsvolumen insgesamt gestiegen; die Umsatzerlöse 2021 betragen rd. 1.149 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 1.083 Mio. Euro) und sind über das gesamte Leistungsspektrum hin höher ausgefallen. Es wurde ein moderater Anstieg der Erträge aus Mieten und Erbbauzinsen erzielt. Auch die Verkaufserlöse sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen, was auf einige großvolumige Transaktionen zurückzuführen ist, die teilweise nach längerer Vorbereitungszeit umgesetzt wurden. Auch das Volumen an Erträgen aus Betriebskosten und anderen mieter:innenspezifischen 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.

Mit einem leichten Anstieg auf rd. 322 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 321 Mio. Euro) hat das Jahresergebnis die angestrebten Ziele übertroffen.

1.1. Erträge

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Mieterträge und Erbpachtzinsen in Höhe von rd. 621 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 607 Mio. Euro) erzielt, sowohl durch behördliche Nutzer:innen landeseigener Gebäude als auch durch Dritte.



Die Betriebs- und Nebenkostenerträge betragen rd. 257 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 251 Mio. Euro). Vor allem für Reinigungs- und Bewachungsleistungen ist ein höheres Volumen angefallen als im Vorjahr.

Die Vermarktungserlöse lagen mit rd. 81 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 60 Mio. Euro) höher als im Vorjahr und stellen die realisierten Kaufpreiseingänge der im jeweiligen Geschäftsjahr an Käufer:innen übergebene 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.

1.2. 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 Mieterträ-

gen des Anmietvermögens mit Ausnahme der Mieterträge, welche mit Dritten erzielt werden konnten (z. B. Stellplatzvermietungen). Der Anmietaufwand betrug nahezu unverändert rd. 75 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 75 Mio. Euro). Für Betriebs- und Nebenkosten fielen 2021 rd. 265 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 258 Mio. Euro) an. In den Betriebs- und Nebenkosten sind Leistungen zur Umlage auf die Mieter:innen enthalten.

Die größten Positionen sind dabei:

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

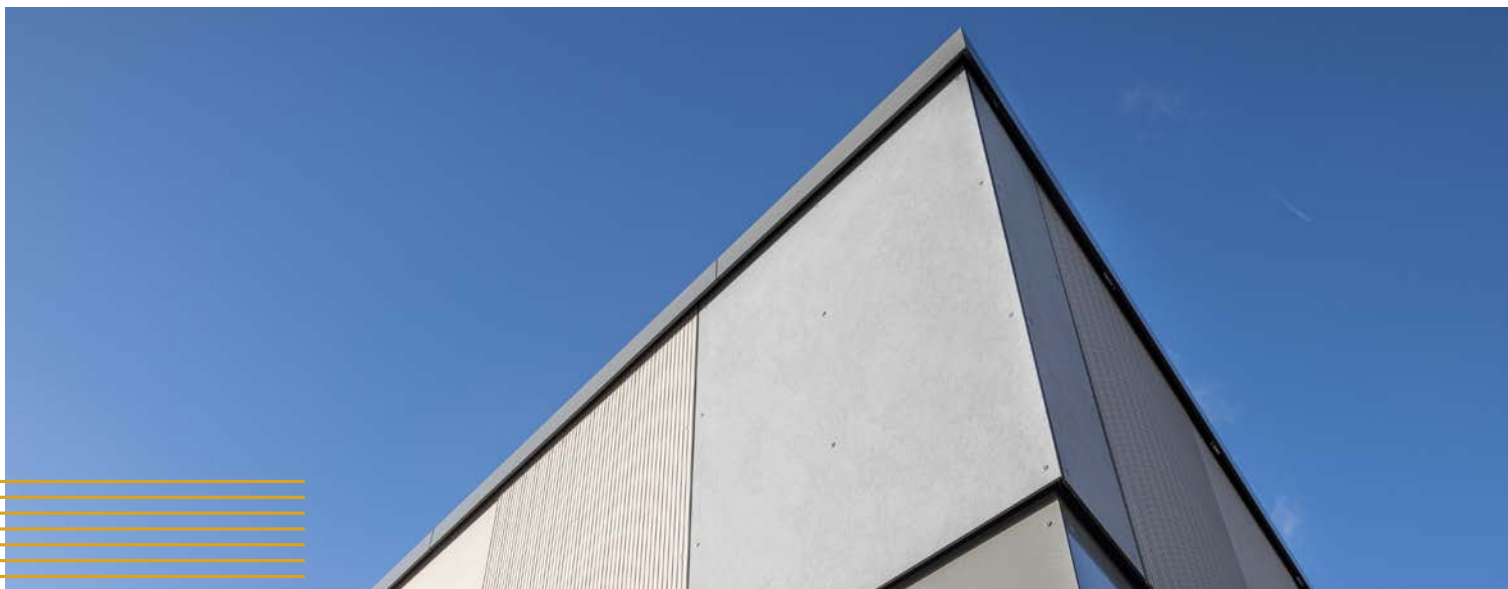
Diese Leistungen werden weitestgehend bei Unternehmen am Markt eingekauft. In den bezogenen Leistungen für Betriebs- und Nebenkosten sind auch Dienstleistungen des Landesbetriebs für Gebäudebewirtschaftung (Betriebsteil A) enthalten. Dieser beschäftigte durchschnittlich 356 Mitarbeitende (Vorjahr: 394) des Landes Berlin, die Gebäudedienstleistungen vorrangig in hoheitlich genutzten Objekten etwa in den Sparten Facility Management, Pförtnerservice und Gebäudereinigung erbrachten.

Der Landesbetrieb erhält eine marktübliche Vergütung für seine Leistungen, sodass die behördlichen Mieter:innen wie bei einem Leistungsbezug von dritten Dienstleistungsunternehmen mit Kosten in gleicher Höhe 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 Mitarbeitenden 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 2021 wurden für die Bauunterhaltung rd. 141 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 123 Mio. Euro) aufgewendet. Hinzu kommen Baumaßnahmen zum bilanzierten Abbau des Instandhaltungsstaus in Höhe von rd. 109 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 103 Mio. Euro). Diese wirken sich wertverbessernd auf den Gebäudezustand aus und stellen deshalb einen Zuwachs im Anlagevermögen der Bilanz dar. Der Vermarktungsaufwand betrug im Geschäftsjahr 2021 rd. 2 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 3 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 31.12.2021 auf rd. 172 Mio. Euro (Vorjahr: 149 Mio. Euro). Die größte Position sind hierin die Leistungen, die mieter:innenspezifisch beauftragt werden: Diese Kosten werden an die Mieter:innen weiterbelastet und sind daher in der Ergebnisrechnung wie auch in den Betriebs- und Nebenkosten ein durchlaufender Posten.



1.3. Operative Aufwendungen/Steuern

Unter die operativen Kosten fallen vornehmlich Personalkosten und Abschreibungen. Die operativen Kosten beliefen sich 2021 auf rd. 169 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 152 Mio. Euro). Diese Zahlen setzten sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2021
Abschreibungen	89	97
Personal-/ Sachaufwand	63	72
Gesamt	152	169

Die Abschreibungen sind der bedeutendste Einzelbestandteil der operativen Aufwendungen und liegen mit einem Gesamtvolumen von rd. 97 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 89 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. Weiterhin fielen Abschreibungen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände in geringem Umfang an.

Bilanz

Die einzelnen Positionen der Bilanz spiegeln den Zuwachs der Bilanzsumme auf 7.754 Mio. Euro (Vorjahr: 6.922 Mio. Euro) wider:

1.1. Anlagevermögen

Im Anlagevermögen sind im Wesentlichen die Immobilien des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB) mit einem Wert von insgesamt rd. 3.584 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 3.426 Mio. Euro) sowie dem Sondervermögen für die Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendigen Bestandsgrundstücke (SODA) mit einem Wert von 1.939 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 1.662 Mio. Euro) ausgewiesen.

Anlagevermögen SILB

2021: ≈ 3.584 Mio. €

2020: ≈ 3.426 Mio. €

Anlagevermögen SODA

2021: ≈ 1.939 Mio. €

2020: ≈ 1.662 Mio. €

Sowohl dem SILB als auch dem SODA wurden 2021 neue Immobilien zugewiesen, teilweise aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds. Das Immobilienvermögen der Berliner Bodenfonds GmbH stieg durch Objekt-erwerbe auf rd. 45 Mio. Euro an (Vorjahr: 34 Mio. Euro).



Die Immobilien der Sondervermögen (SILB und SODA) werden bei der Zuweisung bilanziert und 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 Sanierungstau in Form von Wertminderungen.

Durch Sanierungsarbeiten und Herrichtungen erfolgen Zugänge im Anlagevermögen bei Baumaßnahmen, die sich aufgrund ihres umfangreichen Sanierungscharakters als werterhöhend darstellten.

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

1.2. Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen per 31.12.2021 weist einen Wert von rd. 2.182 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 1.796 Mio. Euro).

Eine wesentliche Position des Umlaufvermögens stellen die Abrechnungsansprüche auf die Weiterberechnung von Betriebskosten und mieter:innenspezifischen 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 erbringen, ist in den Verbindlichkeiten ein entsprechender Posten enthalten.

Liquide Mittel nehmen mit rd. 1.292 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 1.065 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.

1.3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

1.4. Eigenkapital

Das Eigenkapital betrug per 31.12.2021 insgesamt rd. 6.233 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 5.624 Mio. Euro).

Das SILB wie auch das SODA verfügen über Kapitalrücklagen – sie machen den überwiegenden Teil des Eigenkapitals aus. Die Kapitalrücklagen resultieren aus den Einbringungen der Immobilien in das SILB und in das SODA.

Die Ausschüttungen an den Landeshaushalt betragen im Geschäftsjahr 2021 rd. 175 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 197 Mio. Euro).

- Aus dem SILB floss ein Überschuss in Höhe von rd. 145 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 173 Mio. Euro) an den Landeshaushalt. Die Höhe der Ausschüttung des SILB hängt hauptsächlich von den Rücklagenbildungen ab, die seitens des Abgeordnetenhauses beschlossen werden. 2021 wurden höhere Rücklagen gebildet als im Vorjahr. Unter Berücksichtigung von Rücklagenbildungen wurden die geplanten Ausschüttungen erreicht.
- Aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds wurden im Rahmen der Erlösauskehr aus Verkaufserlösen insgesamt rd. 25 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 18 Mio. Euro) ausgeschüttet. Die Ausschüttung lag höher als geplant.
- Das SODA schüttete aufgrund von Rücklagenbildungen rd. 25.000 Euro (Vorjahr: rd. 5,6 Mio. Euro) an den Landeshaushalt aus.

Kennzahlen der Bewirtschaftung

Die Ermittlung der Kennzahlen basiert auf der jeweiligen Nettogrundfläche. Miete, Nebenkosten und Bauunterhaltung für Außenflächen werden, sofern vorhanden, anteilig in die Kennzahlen einbezogen.

Anmietportfolio Miete/m² in € 2021 und 2020

2021: 9,08

2020: 8,65

SILB Miete/m² in € 2021 und 2020

2021: 9,17

2020: 9,05

Anmietportfolio Nebenkosten/m² in € 2021 und 2020

2021: 5,73

2020: 5,72

SILB Nebenkosten/m² in € 2021 und 2020

2021: 3,75

2020: 3,55

Anmietportfolio Bauunterhalt/m² in €

2021: 0,63

2020: 0,72

SILB Bauunterhalt/m² in €

2021: 2,34

2020: 2,03

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.

Mit insgesamt rd. 25 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 18 Mio. Euro, jeweils nur Bezirke und Senatsverwaltung für Finanzen/zentraler Landeshaushalt) liegt die Erlösabführung 2021 infolge höherer Kaufpreiseingänge im Geschäftsjahr über Planniveau.

	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2021
Beurkundungen		
Kaufverträge	58.192	35.157
Einbringungen	32.825	42.885
für Landesbehörden	109.189	66.289
Gesamt*	200.206	144.331
Erlösabführungen		
Senatsverwaltung für Finanzen	15.716	15.165
Bezirke	2.368	10.081
Hauptverwaltungen, übrige	314	939
Gesamt*	18.398	26.185

* Tsd. in Euro

Impressum

Herausgeberin

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

Geschäftsführung

Sven Lemiss, einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer

Birgit Möhring, einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführerin

Hans-Joachim Schlüter, Prokurist, Geschäftsleitung

Angela Deppe, Prokuristin, Geschäftsleitung

Martin Sowinski, Prokurist, Geschäftsleitung

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

HRB: 87806

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE227125263

Gestaltung

spreepiraten® – Agentur für Grafik & Werbung

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

© BIM GmbH:

S. 1 Titel/S. 43 Theater HAU, S. 2/S. 11 Citytrees, S. 2/S. 14 Unternehmen: Wir sind die BIM, S. 3/S. 30 Archenhold Sternwarte, S. 3/S. 60 Buschkrugallee 95, S. 10 Serviceleitstelle, S. 19 Fröbelstraße 15, S. 20 Waldhaus Buch, S. 21 Am Sandhaus, S. 24 Sabine Höhr, Geldzählerbrunnen Ackerstraße, S. 33 HAU Hebbel am Ufer, S. 38 JVA Plötzensee, S. 39 Alt-Moabit 82 b, S. 40 Eschenallee 3, S. 44 Baustoffrecycling, S. 45 Jessica Stritter, S. 50 Zertifikat audit berufundfamilie

© Murat Türemis:

S. 1 Titel, S. 35 Ringbahnstraße 132:
Das neue Berliner Anti-Terrorzentrum

© André Wunstorf:

S. 5 Geschäftsführung

© Felix Oberhage:

S. 1 Titel, S. 13 Luftbild Baustelle, S. 3/S. 31 Hubertusbad, S. 23 Invalidenstraße 57–60, S. 27 Baustelle Haus der Statistik, S. 34 Luftbild Feuerwehr Köpenick, S. 44 Baustoffrecycling, S. 53 Romy Steinmann, Haus der Statistik Innenraum

© Hoffotografen:

S. 6 Barbro Dreher

© Jochen Eckel:

S. 32 Richtfest Alte Meierei, S. 34 Feuerwehr Köpenick

© Jens Jeske:

S. 34 Spatenstich Feuerwehr Schmöckwitz,
S. 47 Jessica Stritter im Gespräch

© Roland Horn:

S. 59 Raumschießanlage Cecilienstraße

© iStock:

S. 26 Mann schaut aus dem Fenster, S. 28 Kinder am See, Dokument, S. 36 Luftreiniger, S. 45 Baum im Innenhof, S. 47 Holzhaus Sonnenlicht, S. 49 Gleichstellung, S. 50 Familie im Park, S. 51 Vertragsdokumente, S. 55 Homeoffice, S. 57 Kundenumfrage

© Adobe Stock:

S. 52 Student:innen am Laptop, zwei Frauen im Gespräch

© Unsplash:

S. 18 Deutsche Bahn



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](https://www.instagram.com/bimberlin)