

Wir geben Raum für nachhaltige Potenziale.

Geschäfts- und
Nachhaltigkeitsbericht 2022

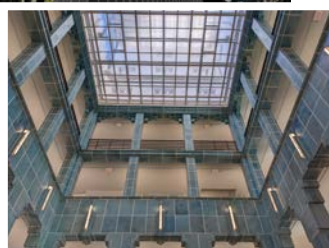


Inhalt

Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2022	4
Vorwort der Geschäftsführung	5
Vorwort StS Barbro Dreher	6
2022 – Jahreszahlen & Fakten auf einen Blick	7
Unternehmensfakten	8

Magazin | Portfolio

Ankäufe von der Deutschen Bahn	10
Konzeptverfahren	11
Haus der Statistik	12
Adlergestell 784	13
Lausitzer Straße 10, 11	14
Schumacher Quartier	15
Zur Rothen Laake 10	16
Ringbahnstraße 132	17
Tuberkulosezentrum 3	18
Friedrich-Krause-Ufer 16–21	19
Thiemanstraße 1	20
Anmietungen für Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie	21
Kulturräume für Berlin	22
Dragonerareals	23
BBF Berliner Bodenfonds GmbH	24
Feuerwehr Berlin	26
Polizei-Parcours	28
Polizeigelände Cecilienstraße	29
Ephraim-Palais	30
Willkommenszentrum	31
Verwaltungsakademie Berlin	32
Alfred-Döblin-Haus	33



Umwelt

E-Ladesäulen	35
Photovoltaik	36
Friesenstraße 16 – Energetische Gesamtanierung Halle 18	37
Ökokonto	38
Klimacoaching an Schulen	40
Energiekrise	41
Nachhaltige Baustoffe	42



Berichte | Unternehmen

Jahresüberblick in Zahlen	44
Nachhaltigkeitsprogramm	45
Innovationsmanagement	48
Kund:innenbefragung	49
Vergaben im Facility Management	50

Soziales

Charta der Vielfalt	52
Gleicher Lohn für gleiche Arbeit	52
Unsere Grundlage für familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik	54
Betriebsvereinbarungen 2022	55
Wir geben Raum für individuelle Entwicklung	56
BIM fit: heute Yoga, morgen Schritte-Challenge	58
Social Days	59

Bilanz

Vorwort Finanzen und Bilanz	61
Bilanz	64
Kennzahlen	66
Impressum	67

„Aus zwei mach' eins“ war unser Gedanke, als wir die Inhalte unserer Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichte der letzten Jahre betrachteten. Beide Publikationen waren zwar stets zu unterschiedlichen Terminen und sogar in einem anderen Tonus erschienen, hatten aber zahlreiche Themenüberschneidungen. Die Arbeit der BIM wird immer nachhaltiger. Dies belegen vor allem die im vergangenen Jahr realisierten Projekte. Nachhaltigkeit spielt dort eine zentrale Rolle. Für unsere langfristige Nachhaltigkeitsstrategie haben wir vier zentrale Handlungsfelder identifiziert:

- Nachhaltige Unternehmensführung,
- Umwelt,
- Soziales – Mitarbeiter:innen und
- Gesellschaft – Menschenrechte und Gemeinwesen.

Ökologische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte bestimmen diese Handlungsfelder. Strategische Ziele und eine breite Maßnahmenpalette untermauern unser Nachhaltigkeitsprogramm 2022/2023 und sind dort nachzulesen.

Vorwort der Geschäftsführung

Das Jahr 2022 hat wieder ungeahnte Entwicklungen bereitgehalten. Ähnlich wie Corona die Digitalisierung, so beschleunigt die Energiekrise auch Themen, an denen wir schon längere Zeit arbeiten – für die Klimaschutzziele des Landes sehen wir in der derzeitigen Situation durchaus eine Chance. Nachhaltigkeit ist sozusagen fest mit der BIM verankert, daran besteht spätestens mit diesem – unserem ersten – gemeinsamen Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht kein Zweifel mehr.

Unserer Verantwortung als Immobiliendienstleisterin des Landes Berlin sind wir auch in Zeiten der Energiekrise nachgekommen und haben die Maßnahmen für die Energieeinsparungen in den öffentlichen Gebäuden, die in kurzer Zeit realisiert werden mussten, angepackt und umgesetzt.

Wir sind stolz, dass wir Baumaßnahmen trotz Lieferverzögerungen und Baupreissteigerungen vorangetrieben und im Jahr 2022 auch fertiggestellt haben – so konnten wir neuen und dringend benötigten Raum für die Polizei Berlin und die Feuerwehr zur Verfügung stellen. Das Einsatztrainingszentrum für die Polizei in der Gallwitzallee und die neue Feuerwache in Grünau sind nur zwei Beispiele aus einer Vielzahl erfolgreich abgeschlossener Projekte.

Ein besonderes Pilotprojekt konnten wir mit unserem ersten naturschutzrechtlichen Ökokonto in Berlin auf den Weg bringen: Notwendige Ausgleichsflächen für Baumaßnahmen zu generieren und damit gleichzeitig die Entsiegelung von Flächen zu fördern, bleibt auch



in Zukunft eine wichtige Aufgabe. Auch deshalb bauen wir unseren Flächenbestand kontinuierlich aus, zuletzt durch den Erwerb von vier Grundstücken mit über 23.000 m² von der Deutschen Bahn, die einen Beitrag zur Daseinsvorsorge in der wachsenden Stadt leisten.

Auch unter der neuen Landesregierung werden wir eine zuverlässige Partnerin für Berlin sein. Wir freuen uns auf die bevorstehenden Aufgaben und Projekte und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Ihre
Birgit Möhring und Sven Lemiss
Geschäftsführung
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Vorwort StS Barbro Dreher

Sehr geehrte Leser:innen,

als Vorsitzende des Aufsichtsrates durfte ich die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) durch das herausfordernde Jahr 2022 begleiten. Es war ein Jahr, in dem uns die Abhängigkeiten und Wechselwirkungen einer globalisierten Welt mehr denn je vor Augen geführt wurden. Der völkerrechtswidrige Angriff Russlands auf die Ukraine hat einen Einschnitt in gewohnte Fahrwasser bedeutet, der bei uns in Berlin – und in der Folge auch für die BIM – wie ein Katalysator für verschiedenste Themen wirkte.

Die BIM hat im Berichtsjahr federführend für Berlin die notwendigen Maßnahmen zur Energieeinsparung in den öffentlichen Gebäuden umgesetzt. Eine Aufgabe, der sich die Mitarbeiter:innen mit dem gewohnten, aber auch gebotenen Engagement gestellt haben. Die Bilanz nach dem Winter zeigt, dass die Herausforderung erfolgreich bewältigt wurde und die öffentliche Verwaltung ihrer Vorbildfunktion gerecht geworden ist. Für die nächsten Jahre müssen noch weitere Meilensteine gemeistert werden: die sukzessive Umrüstung der Beleuchtung in den öffentlichen Liegenschaften auf LED, der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern und die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien (u. a. von Wärmepumpen). Diese Maßnahmen tragen nicht nur dazu bei, dass Berlin unabhängiger wird von fossilen Brennstoffen, sondern sie unterstützen auch das Erreichen der Klimaschutzziele unseres Landes.

In diesem und weiteren Themenfeldern ist die BIM ein wichtiger Motor, um die Resilienz und Zukunftsfähigkeit der Stadt zu fördern. Die BIM gibt nicht nur Raum für die



öffentliche Verwaltung und mannigfaltige Nutzungen, sie ist auch eine entscheidende Akteurin für die Stärkung der Daseinsvorsorge. Mit der Umsetzung der strategischen Ankaufspolitik durch die BIM-Tochter Berliner Bodenfonds konnte auch 2022 die Grundstücksreserve zur Erfüllung von Stadtentwicklungsprozessen sukzessive aufgestockt werden. Im Zuge dessen erhöht sich auch dauerhaft der strategische Gestaltungsspielraum Berlins.

Ich bin davon überzeugt, dass die BIM weiterhin eine zuverlässige Partnerin für Berlin sein wird und die bevorstehenden Aufgaben souverän angeht und meistert. Hierfür wünsche ich allen Mitarbeiter:innen des Unternehmens viel Erfolg und gutes Gelingen.

Ihre
Barbro Dreher

2022 – Jahreszahlen & Fakten auf einen Blick



5.951

Mietverträge & Vereinbarungen



14.737

Endenergie-Einsparung in MWh



67.734

Reparatur- & Kleinaufträge



50.520

getauschte Leuchtmittel auf LED



1.400

installierte Leistung BHKW in kWel



600

Bauvolumen in Mio. €



40.048

Beauftragungen der Serviceleitstelle



2.100

gesteuerte Baumaßnahmen

Unternehmensfakten



27

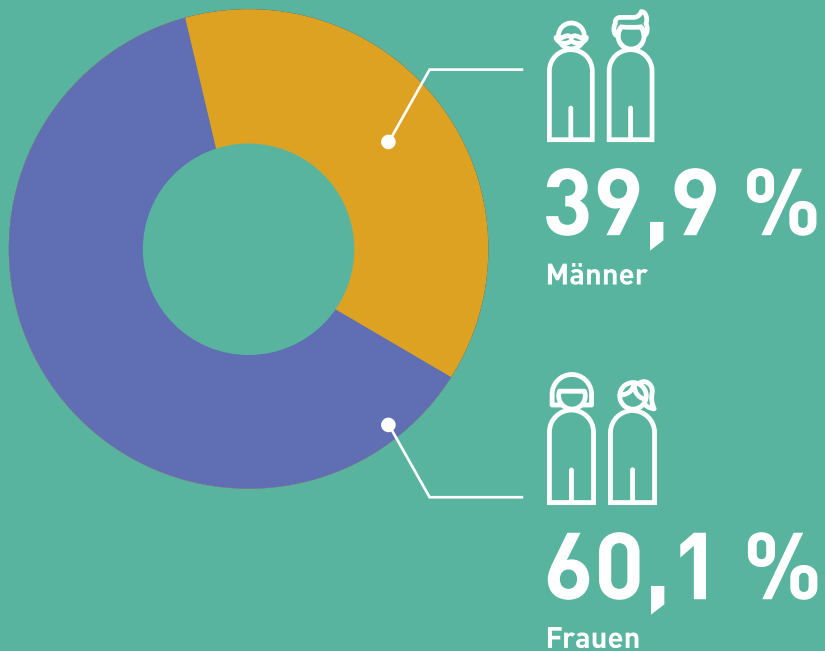
Nationalitäten



137

Neue Mitarbeiter:innen

Geschlechterverteilung



Magazin |

Portfolio



Berlin wächst – BIM kauft über 23.000 m² Fläche von der DB

Um den aktuellen und zukünftigen Flächenbedarf Berlins zu decken, hat das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen und die BIM, im Juni 2022 seine Unterschrift unter Kaufverträge für vier Grundstücke der Deutschen Bahn (DB) gesetzt. Dabei handelt es sich bereits um das zweite Flächenpaket nach dem ersten Ankauf von der DB im Oktober 2021.

Die größte angekaufte Fläche befindet sich in der Goerzallee 313–315 in Steglitz-Zehlendorf. Auf dem 15.764 m² großen Grundstück befinden sich derzeit Bahnanlagen und Gleise, die größtenteils noch betriebsbereit sind. Es ist vorgesehen, die Gleisanlagen weiterhin zu nutzen, etwa als Güterverkehrsanbindung für das angrenzende Gewerbegebiet. Der ansässige Kleinbahnverein bleibt ebenfalls. Finanziert wurde der Kauf über den Ankaufsfonds.

Mit der Dolomitenstraße 85 in Pankow konnten wir zudem ein rd. 5.000 m² großes Grundstück von der DB erwerben. Der Bezirk plant hier, eine Sporthalle für die benachbarte Schule zu errichten. Der Bezirk Pankow übernahm auch die Finanzierung.

Ähnlich wie beim Ankauf in der ersten Tranche 2021 haben wir eine Fläche für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der DB gekauft. Die Fläche mit ca. 1.900 m² befindet sich zwischen Landsberger Allee und Frank-Zappa-Straße. Der Ankauf wurde ebenfalls aus dem Ankaufsfonds finanziert. Bei der kleinsten der vier neu angekauften Flächen handelt es sich um eine unbebaute Grün- und Verkehrsfläche mit rd. 400 m² in Treptow-Köpenick. Mithilfe einer Machbarkeitsstudie will der Bezirk die zukünftige Nutzung im Heidemühler Weg/Ecke Dornbrunner Straße klären.



Goerzallee 313

Bezirk: Steglitz-Zehlendorf
Nutzung: Gewerbe
Grundstücksfläche: 5.764 m²
Vermögenszuweisung: SODA



Dolomitenstraße 85

Bezirk: Pankow
Nutzung: Schule
Grundstücksfläche: 5.000 m²
Vermögenszuweisung: Bezirk Pankow



Landsberger Allee und Frank-Zappa-Straße

Bezirk: Marzahn-Hellersdorf
Nutzung: Ausgleichsfläche
Grundstücksfläche: 1.900 m²
Vermögenszuweisung: SODA



Heidemühler Weg/ Ecke Dornbrunner Straße

Bezirk: Treptow-Köpenick
Grundstücksfläche: 400 m²
Vermögenszuweisung: SODA

Erfolgreiche Konzeptverfahren für Lichtenberg und Treptow-Köpenick

Nach den Vorgaben der aktuellen Liegenschaftspolitik werden Grundstücke im Land Berlin im Konzeptverfahren nur noch im Erbbaurecht vergeben. 2022 erhielten zwei Konzepte den Zuschlag, die auch Raum für inkludiertes Wohnen bieten.

Im Februar 2021 startete das Konzeptverfahren zur Radenzer Straße gegenüber den Hausnummern 50, 52, 54 in Treptow Köpenick. Das 5.032 m² große Gelände ist Teil eines verkehrsberuhigten Wohngebiets, bestehend aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Gesucht wurden Erbbauberechtigte wie Wohnungsbaugenossenschaften, genossenschaftlich organisierte Gruppen oder soziale Träger:innen, die vor Ort einen sozial-gemischten Wohnstandort sowie eine Kindertagesstätte mit bis zu 100 Plätzen errichten.

Eine weitere Voraussetzung für den Zuschlag war, dass sich die architektonische Gestaltung der zukünftigen Bebauung dem gegenüberliegenden Denkmal, der Eisenbahnersiedlung, unterordnet und zugleich davon absetzt. Ebenso gilt es, bei der Bebauung eine offene Bauweise einzuhalten sowie sich am viergeschossigen Wohnungsbau zu orientieren. Verpflichtend ist außerdem, dass das Wohngebiet über einen öffentlichen Zugang zum Britzer Zweigkanal verfügt. Besondere Berücksichtigung erhielten Konzepte, die zusätzlichen Wohnraum für Menschen mit seelischer Behinderung, Demenz oder Pflegebedürftigkeit vorsehen. Insgesamt



sind drei Angebote von Wohnungsbaugenossenschaften eingegangen. Die Vergabeempfehlung für das Gewinner:innenkonzept, das all die gewünschten Parameter erfüllt, wurde im Dezember 2021 ausgesprochen. Die Beurkundung soll im ersten Halbjahr 2023 erfolgen.

Ein kleineres Grundstück wurde auch in der Lichtenberger Robert-Uhrig-Straße nördlich 17 vergeben. Auf dem 723 m² großen Grundstück unweit des Tierparks Friedrichsfelde sind auf drei Etagen Wohnungen geplant. Voraussetzung für den Zuschlag war, dass das Konzept eine soziale Mischung durch eine flexible Grundstruktur des Gebäudes vorsieht. Gleich drei soziale Träger:innen werden dort jeweils Wohngemeinschaften und WBS-Wohnungen anbieten. Der Erbbaurechtsvertrag wurde im Juni 2022 beurkundet und ist seit Dezember 2022 durch Zustimmung des Abgeordnetenhauses wirksam.

Baustart in Berlins Mitte

Die Baumaßnahmen am → **Haus der Statistik** haben im August 2022 offiziell begonnen. Die Baufortschritte sind seitdem für die Berliner:innen sichtbar. Nach Jahren der Planung, Abstimmung und einer aufwendigen Schadstoffsanierung, bei der das Gebäude durch uns komplett entkernt wurde, konnte der Generalübernehmer „Arge Haus der Statistik“, bestehend aus Ed. Züblin AG und HOCHTIEF Infrastructure GmbH, im vergangenen Sommer die Baumaßnahmen vorbereiten.

Im ersten Bauabschnitt wurde das Baufeld von den öffentlichen Bereichen durch einen Zaun abgegrenzt und die Flächen für die Bauausführung sowie die spätere Logistik vorbereitet – also Zufahrten errichtet und Baucontainer aufgestellt. Seitdem ergänzen zwei große Turmkräne das Stadtbild am Alexanderplatz mit seinen zahlreichen Großbaustellen. Ab Juli konnten im Innenhof die ersten Tiefbau- und Rohrleitungsarbeiten starten. Es wurden u. a. Rigolen für die Versickerung des anfallenden Regenwassers hergestellt. Im Spätsommer wurde die Baustellenfläche noch einmal erweitert, um auch Platz für einen dritten Turmdrehkran zu bieten. Im Untergeschoss wurde ein neuer Fußboden verlegt und damit begonnen, die Mauerwerksinnenwände für die diversen Technikräume zu errichten. Zu Spitzenzeiten werden ca. 500 Bauarbeiter:innen am Haus der Statistik beschäftigt.

Einbringung an die WBM

Im September 2022 konnten wir einen weiteren Meilenstein für die Quartiersentwicklung um das Haus der Statistik vermelden: Die Beurkundung des Einbringungsvertrags über ein 8.883 m² großes Grundstück (aktuell Baufelder A, B und C) an der Berolinstraße an



unsere Kooperationspartnerin WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte. Damit der Vertrag rechtskräftig wird, ist noch die Zustimmung der erforderlichen Gremien und eine wirksame Baugenehmigung für mindestens eines der drei Baufelder notwendig. Letztere Bedingung gilt nur bis zum Ablauf des 31.03.2024.



Berolinstraße

Bezirk: Mitte

Nutzung: Mischnutzung

Gebäudefläche nach Abriss: rd. 46.000 m² (BGF)

Neubau + Bestandsgebäude: rd. 112.000 m²

Vermögenszuweisung: SODA

Kitaneubau statt Straßenbahndepot: Erbbaurecht für Verein „Kleine Fische – ganz groß“ e.V.

Flächen für soziale und gesellschaftliche Aufgaben bereitzustellen, ist eine wichtige Aufgabe, die wir für das Land Berlin wahrnehmen. So haben wir u. a. im Mai 2022 das Grundstück Adlergestell 784 erfolgreich an den Verein „Kleine Fische – ganz groß“ e.V. vergeben, der dort eine neue Kita bauen wird.

Der Verein betreibt seine Kita seit vielen Jahren in der angrenzenden Schmöckwitzer Insel-Schule. Dort wurde es jedoch zu eng und der Verein war auf der Suche nach neuen Räumen. Mit Blick auf den großen Bedarf an Kita-Flächen hat der Bezirk Treptow-Köpenick die Vergrößerung der Kita ausdrücklich unterstützt. Vor diesem Hintergrund haben wir das an die Schmöckwitzer Insel-Schule angrenzende Grundstück, Adlergestell 784, für die Direktvergabe in Form eines Erbbaurechts an den Verein ausgewählt.

Zunächst musste aber eine etwa 660 m² große Fläche dieses Grundstücks, das früher einmal durch die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) als Straßenbahndepot genutzt worden war, von der BVG in langwierigen Verhandlungen für das Land Berlin angekauft werden. Die übrigen etwa 1.650 m² des Erbbaugrundstücks befanden sich im Treuhandvermögen des Landes Berlin und dienten in der Vergangenheit als Bootsagerplatz.



Auf dem Grundstück waren Brandruinen, die die BIM für den Verein abreißen ließ, sodass wir das Grundstück dann im Februar 2023 fein säuberlich beräumt an den neuen Erbbaurechtsnehmer übergeben konnten. Der Verein bereitet nun mit Unterstützung der BIM den Bauantrag für die neue und größere Kita vor.



Adlergestell 784

Bezirk: Treptow-Köpenick

Nutzung: Soziales

Nutzfläche: 2.277 m²

Vermögenszuweisung:

Drittmietter/Erbbaurecht

Die „Berliner Mischung“ erhalten

Es ist die typische „Berliner Mischung“ aus Wohnen und Gewerbe, Solo-Selbstständigen und Werkstätten, produzierendem Gewerbe und Handwerk sowie künstlerischen und sozialen Projekten, die die Lausitzer Straße 10 und 11 in Kreuzberg auszeichnet und die sogenannte „Lause“ so schützenswert macht. Bei der Lausitzer Straße 10 handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Fabrikgebäude, das überwiegend gewerblich genutzt wird. Die Lausitzer Straße 11 ist ein Wohngebäude. Der ehemalige Eigentümer hatte die Liegenschaften aufgeteilt, da er einen Verkauf am freien Markt plante.

Um diese Mischung und die aktuelle Zusammensetzung der Mieter:innenschaft zu erhalten, hat die BIM die „Lause“ durch die Berliner Bodenfonds GmbH (BBF) im Auftrag der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erworben und die Bestandsmietverträge übernommen. Mit dem Ankauf wurde zwischen dem BBF und dem Land Berlin (SODA) ein Ober-Erbbaurecht sowie zwischen dem Land Berlin (SODA) und der Dachgenossenschaft „Eine für Alle e.G.“ ein Unter-Erbbaurecht mit einer Laufzeit von jeweils 65 Jahren bestellt.



Lausitzer Straße 10 und 11

Bezirk: Friedrichshain-Kreuzberg

Nutzung: Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe)

Vermögenszuweisung: SODA

Auf Startposition für den Wohnungsbau

Kaum war der Flughafen Tegel geschlossen, begannen die planmäßigen Maßnahmen zur Entwicklung des 500 ha großen Areals im Nordwesten des Bezirks Reinickendorf. Neben einem Forschungs- und Gewerbepark – der Urban Tech Republic – und einem Landschaftsraum entsteht hier ein neues Wohnquartier: das Schumacher Quartier.

Als landeseigene Immobiliendienstleisterin fungieren wir bei der Entwicklung des Schumacher Quartiers als ausschreibende Stelle und übernehmen die Durchführung von Konzeptverfahren für insgesamt 36 Baufelder in vier Bauabschnitten. Dabei sind wir gleichzeitig Ansprechpartnerin für alle verfahrensrechtlichen Fragen und verantwortlich für die Betreuung der Bietenden in der Anhandgabephase sowie den Abschluss und das Controlling der Erbbaurechtsverträge.

Die Ausschreibung der Konzeptverfahren startet voraussichtlich im Sommer 2023. Zudem sind wir federführend bei der Einbringung der Grundstücke für Geschosswohnungsbau an die Wohnungsbaugesellschaften Gewobag, degewo und Gesobau beteiligt.

Das Schumacher Quartier ist als Modellquartier für eine klimagerechte, sozial und ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung konzipiert. Auf einer Fläche von 46 ha sollen bis Anfang der 2030er-Jahre über 5.000 Wohnungen sowie Schulen, Kitas, Einzelhandels- und Gastronomieflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen und großzügige Grünflächen entstehen. Das Quartier soll Raum schaffen für eine neue Berliner Mischung: für



Menschen aller Bevölkerungs- und Altersgruppen mit unterschiedlichen Lebensformen. An der Entwicklung der Wohneinheiten werden verschiedene Akteur:innen beteiligt, um ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen bereitzustellen:

- 50 Prozent Geschosswohnungsbau (überwiegend Mietwohnungen) durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften
- 40 Prozent unterschiedliche Wohnformen, u. a. durch Genossenschaften und private Baugruppen realisiert
- 10 Prozent studentisches Wohnen

Im Vordergrund steht eine klimagerechte und wassersensible Quartiersentwicklung, die sich an natürlichen Kreisläufen orientiert. Der Einsatz nachwachsender Baustoffe wie Holz, eine energiesparende Bauweise, die Versorgung mit Niedrigenergie und lokale Energieproduktion durch Photovoltaik sind weitere Bausteine auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Erste Beurkundung von Grundstück für soziale Träger:in

Im Rahmen von sogenannten → **Interessenbekundungsverfahren** werden seit 2021 gemeinnützigen sozialen Träger:innen Landesgrundstücke zur gemeinwohlorientierten Nutzung angeboten. Die Durchführung des Verfahrens wird durch die BIM, die Stadtbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH und die Belegenheitsbezirke in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen koordiniert.

Für das Grundstück Zur Rothen Laake 10 in Treptow-Köpenick empfahl der Fachbeirat, bestehend aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit, Pflege und Gleichstellung, den Spitzenverbänden der freien Wohlfahrtspflege sowie der Bezirke, Ende 2021 das Konzept der Sozialstiftung Köpenick für die Vergabe eines Erbbaurechtes.

Die Direktvergabeempfehlung der Sozialverwaltung für das 906 m² große Grundstück sieht eine zweigeschossige Bebauung mit Wohnplätzen im betreuten Einzelwohnen für Menschen mit geistiger, körperlicher und/oder mehrfacher Behinderung für sechs bis sieben Nutzer:innen vor. Der Erbbaurechtsvertrag mit der Sozialstiftung Köpenick wurde Anfang Dezember 2022 beurkundet und endet im Dezember 2112.



Zur Rothen Laake 10

Bezirk: Treptow-Köpenick

Nutzung: Soziales

Gebäudefläche: geplant sind ca. 160 m²

Vermögenszuweisung: SODA

Neubau am Anti-Terror-Zentrum

Berlins erstes Anti-Terror-Zentrum in Tempelhof-Schöneberg ist jetzt komplett und dienstfähig. Bereits im Januar 2022 nahmen 1.200 Mitarbeiter:innen des Landeskriminalamts im ehemaligen Reichspostzentralamt in der Ringbahnstraße 132 ihren Dienst auf. Die BIM hatte das Gebäude mit rd. 26.100 m² Fläche zuvor angemietet, um die Terrorbekämpfung der Polizei Berlin unter einem Dach zu vereinen.

Im Februar 2023 stellten wir nun auch den Neubau auf dem Gelände fertig, der Sonderflächen für Fahrzeuge, Werkstätten, eine Waschhalle, Sportbereiche u.v.m. beherbergt. Die Bruttogeschossfläche des in modularer Bauweise errichteten Klinkergebäudes umfasst 1.300 m². Das Gebäude ist durch eine Brücke mit dem Hauptgebäude verbunden. Kostenpunkt: 11,28 Mio. Euro und schlanke elf Monate Bauzeit trotz Einschränkungen durch Corona und den Ukraine-Krieg.

Das Gesamtprojekt, zu dem auch die Herrichtung des Hauptgebäudes gehörte, ist damit erfolgreich abgeschlossen.



Ringbahnstraße 132

Bezirk: Tempelhof-Schöneberg

Nutzung: Verwaltung

Gebäudefläche: 26.100 m²

Vermögenszuweisung: Anmietvermögen

Neuer Standort für das Tuberkulosezentrum Berlin

Tuberkulose ist eine Lungenerkrankung, die nach wie vor fast täglich in Berlin diagnostiziert wird. Umso wichtiger unser Auftrag, neue Räumlichkeiten zur professionellen Behandlung Betroffener zu finden und anschließend nutzer:innengerecht herzurichten. Der neue Standort des Zentrums für tuberkulosekranke und -gefährdete Menschen befindet sich seit Anfang Juli 2022 in der Zachertstraße 75 in Lichtenberg – unweit vom U-Bahnhof Friedrichsfelde. In den letzten anderthalb Jahren mussten dafür die fast 1.600 m² aufwendig saniert und auf die speziellen Bedürfnisse der Nutzer:innen und Patient:innen des Tuberkulosezentrums Berlin (TZB) angepasst werden. Dazu zählte neben nutzer:innerspezifischer Anpassungen des Grundrisses auch die Schaffung barrierefreier Zugänge und die Erneuerung des kompletten Fußbodenbelags sowie der elektrischen Anlagen.

Umfassende Sanitärinstallationen wie beispielsweise der Einbau von Waschbecken in den Behandlungsräumen waren ebenso notwendig wie Malerarbeiten und das Decken des Daches. Die schnelle Herrichtung der Räumlichkeiten war aufgrund der Kündigung des Mietvertrags am alten Standort notwendig geworden.

Der neue Standort befand sich eigentlich im → **Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA)** des Landes Berlin. Zur Sicherung der Ressourcen des Landes für die Zukunft identifizieren wir Grundstücke, die perspektivisch für die öffentliche Daseinsvorsorge gehalten werden sollen. Mit der Nutzung eines überwiegenden Teils des Gebäudes durch das Tuberkulosezentrum wurde das



Grundstück mit Stichtag 01.04.2021 in das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) übertragen. In diesem Vermögen befinden sich Immobilien, die für öffentliche Verwaltungen und nachgeordnete Einrichtungen genutzt werden.



Tuberkulosezentrum

Bezirk: Lichtenberg

Nutzung: Medizin

Gebäudefläche: 1.600 m²

Vermögenszuweisung: SILB

Neuer Campus für die Deutsche Film- und Fernsehakademie Berlin

Die Deutsche Film- und Fernsehakademie Berlin (DFFB) ist ein wichtiger Bestandteil der Kultur- und Medienstadt Berlin. Umso spannender für unsere Kolleg:innen aus dem Bereich Portfoliomanagement, diese hochkarätige Kundin mit ihren ganz speziellen Bedürfnissen bei der Suche nach einem neuen Standort zu unterstützen.

Tonstudios, Schnitt- und Seminarräume, Filmateliers, zwei Kinos sowie rd. 280 Studierende – sie alle sollen auf dem neuen Campus Platz finden. Entscheidend bei der Suche waren vor allem die Kriterien Fläche, Lage (Erreichbarkeit mit ÖPNV), Kosten, erforderliche Deckenhöhen von sechs Metern sowie Bezug bis Anfang 2025. Die hohen Decken werden für die Einrichtung der erforderlichen Studios und Produktionsateliers benötigt.

Fündig wurden wir nach einer umfangreichen Marktrecherche und der Prüfung diverser Standorte im neu entstehenden Gewerbeprojekt „Berlin Decks“ am Friedrich-Krause-Ufer 16–21 in Tiergarten. Hier haben wir im Auftrag der Senatskanzlei 7.300 m² Gebäudefläche für zehn Jahre (mit Option auf Verlängerung um zweimal fünf Jahre) angemietet. Der Mietvertrag wurde als Green-Lease-Vertrag geschlossen. Ein Green Lease ist ein auf Nachhaltigkeit ausgerichteter Mietvertrag, bei dem sich beide Vertragspartner:innen verpflichten, mit den Ressourcen, die für die Nutzung erforderlich sind, wirtschaftlich und nachhaltig umzugehen.



Die DFFB wurde 1966 als gemeinnützige GmbH gegründet und wird vom Land Berlin als alleinigem Gesellschafter finanziert. Die DFFB brachte bereits viele erfolgreiche Absolvent:innen der deutschen Film- und Fernsehbranche hervor und ist regelmäßig bei der Berlinale vertreten. Derzeit ist die DFFB im Center am Potsdamer Platz untergebracht. Der Mietvertrag für den Standort endet im Februar 2025.



Friedrich-Krause-Ufer 16–21

Bezirk: Mitte

Nutzung: Kultur

Gebäudefläche: 7.300 m²

Vermögenszuweisung: Anmietvermögen

Mehr Flächen für das neue Finanzamt Berlin International

Etwa 110.000 Online-Händler:innen sind mittlerweile in Deutschland registriert. Und es werden stetig mehr: Jede Woche gehen rund 650 Anträge auf Neuregistrierung von ausländischen Unternehmen ein, die in Deutschland Handel treiben und umsatzsteuerpflichtig sind, aber keinen Sitz hier haben. Zuständig dafür ist bisher allein das Finanzamt Neukölln. Angesichts der ständig wachsenden Aufgaben fällt die Finanzverwaltung im Jahr 2022 die Entscheidung, für diese Sonderzuständigkeiten ein neues „Finanzamt Berlin International“ zu gründen. Seine Aufgaben wird das neue Finanzamt ab dem vierten Quartal 2023 in einem neuen Standort in der Nähe des bestehenden Finanzamtes in Neukölln wahrnehmen.

In einem Gebäudekomplex in der Thiemannstraße 1 fanden sich rund 7.300 m² freie Fläche für die 313 künftigen Beschäftigten des Finanzamtes Berlin International. Hier ist bereits das Finanzamt Neukölln mit einer Fläche von rd. 11.100 m² untergebracht. Wir konnten die bestehende Mietfläche erweitern und die Vertragslaufzeiten und Mietkonditionen einander angleichen. Der Vertrag über nun insgesamt rund 18.400 m² endet nach zehn Jahren. Die Flächen werden aktuell vom Vermieter hergerichtet. Die Übergabe der Flächen ist für das vierte Quartal 2023 vorgesehen.



Thiemannstraße 1

Bezirk: Neukölln

Nutzung: Verwaltung

Gebäudefläche: (zusätzlich) 7.300 m²

Vermögenszuweisung: Anmietvermögen

Mehr Raum für Bildung – eine langfristige Portfolio-Strategie

Die Berliner Schulen brauchen Raum. Zum einen weil es immer mehr schulpflichtige Schüler:innen in der Stadt gibt und zum anderen weil der Verwaltungsapparat mit seinen Aufgaben wächst. Aufgrund des damit einhergehenden Personalwachstums meldeten die Bezirke in den vergangenen Jahren zunehmend Eigenbedarf in den durch die Außenstellen genutzten Flächen an.

Vor diesem Hintergrund wird das Außenstellen-Portfolio seit 2018 sukzessiv in unsere Verantwortung übergeben, um die „fremdgenutzten“ Bezirks- sowie Schulflächen freizuziehen und Schulplätze zu schaffen. Durch die Übertragung der Aufgabe der Unterbringung an uns wird das Portfolio strategisch entwickelt und teilweise sogar bezirksübergreifend gebündelt, um Synergieeffekte zu schaffen.

Aufgrund des dringenden Eigenbedarfs der Bezirke an Flächen ist kurzfristig oftmals keine landeseigene Unterbringung der Außenstellen möglich und der Bedarf muss interimswise durch eine Marktanmietung gedeckt werden. Parallel arbeiten wir an einer Portfoliostrategie, um die bezirksgebundenen Außenstellen langfristig in landeseigenen Flächen unterzubringen. So werden in Portfolioprojekten landeseigene Objekte für eine Verwaltungsnutzung hergerichtet oder Objekte strategisch angekauft.



2022 wurden zwei Mietverträge für Außenstellen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie verhandelt. Durch die Anmietung von 4.570 m² in einem modernen Bürogebäude im Sachsendamm 2-7 in Tempelhof-Schöneberg können drei Schulstandorte freigezogen werden. Zudem zieht das Schulpsychologische und Inklusionspädagogische Beratungs- und Unterstützungszentrum (SIBUZ) Friedrichshain-Kreuzberg Ende 2023 in neue Räumlichkeiten in der Ritterstraße 3. Die rd. 1.500 m², verteilt auf zwei Etagen, sind für zehn Jahre angemietet. Dort finden die 55 Mitarbeiter:innen neben neuen Büros vier Besprechungsräume und einen großen Konferenzraum für Informationsveranstaltungen mit Schüler:innen bzw. deren Eltern. Ein Büro ist für die Hördiagnostik von Schüler:innen vorgesehen. Vorab finden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen statt, um die Räumlichkeiten entsprechend der Anforderungen der zukünftigen Nutzer:innen anzupassen.



Reichtum durch Kultur

„Ein Land ist reich, wenn es die Kultur fördert. Kultur ist Reichtum nicht umgekehrt.“ Claudio Abbado, u. a. Chefdirigent des Berliner Philharmonischen Orchesters, hat der Welt diesen Satz hinterlassen. In diesem Sinne ist Berlin reich, denn es fördert seine Kultur und bietet eine immense Vielfalt an Künstler:innen und Einrichtungen.

Aber Flächen werden in einer wachsenden Metropole immer knapper und für künstlerisches Schaffen braucht es bezahlbare Räume. 2022 konnten wir unserem Claim „Wir geben Raum“ gerecht werden und weitere Kulturräume schaffen, die nun über die Kulturraum Berlin gGmbH vergeben werden. So haben wir in unserem Bestand, in einer Villa in Treptow-Köpenick, drei neue Musikräume hergerichtet. Dort sorgen jetzt u. a. Schallschutzkabinen für angemessene Arbeitsbedingungen.

In Tempelhof-Schöneberg konnten wir 38 neue Arbeitsräume anmieten. Diese werden seither als Atelier, Projekt- oder Schreibraum genutzt. Für den Bereich Tanz haben wir im Juni zwei neue Räume in Lichtenberg angemietet und in unserem eigenen Bestand einen Projektraum in Charlottenburg-Wilmersdorf temporär als Pioniernutzung vermietet.

Insgesamt haben wir 2022 im Rahmen der Zusammenarbeit mit der Kulturraum Berlin gGmbH den bisherigen Bestand seit 2020 von rd. 3.400 m² in fünf Liegenschaften auf rd. 7.300 m² in acht Liegenschaften erhöht.

Im Sinne Abbados werden wir auch 2023 den Reichtum für Berlin weiter steigern und Raum für Kultur bereitstellen.

Modellprojekt Rathausblock – Weichenstellungen für die Zukunft

Im Berichtsjahr 2022 konnte ein neues Kapitel in der wechselvollen Geschichte des „Dragonerareals“ aufgeschlagen werden. Ursprünglich als Kasernenanlage errichtet, entwickelte sich die in Kreuzberg gelegene Fläche ab den 1920er-Jahren zum Gewerbestandort mit dem Schwerpunkt Automobil. Im Jahr 2019 erfolgte die Übertragung des Grundstückes vom Bund an das Land Berlin. Vorausgegangen war diesem Schritt ein jahrelanges zivilgesellschaftliches Engagement für den Erhalt der Fläche im öffentlichen Eigentum.

Im Rahmen des „Modellprojektes Rathausblock“ entwickeln sechs Kooperationspartner:innen – darunter zivilgesellschaftliche Initiativen – das Areal gemeinschaftlich zu einem Ort, der auf der Grundlage einer neuen städtebaulichen Planung zukünftig Flächen für Wohnen, Gewerbe, gemeinwohlorientierte Angebote und Verwaltung vereinen soll. Wir vertreten als Kooperationspartnerin für das SODA die Eigentümerinteressen und sind u. a. für die Bewirtschaftung, die Vermietung und die Flächenvergabe zuständig.

Das neue städtebauliche Konzept wird zunächst im südlichen Bereich des Dragonerareals umgesetzt. Hier wird die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH fünf Wohngebäude mit über 200 Mietwohnungen errichten. Mit den dafür notwendigen Abrissmaßnahmen der Bestandsgebäude konnte im Frühjahr 2022 begonnen werden. In zwei Bauabschnitten wird das Baufeld für den Wohnungsbau freigemacht – mit durchaus überraschenden Funden. Im Zuge der Abrissarbeiten konnten bereits Fundamente der ursprünglichen Stallungen und alte Rohrsysteme freigelegt werden. Die Funde wurden von Archäolog:innen in enger Ab-



stimmung mit dem Landesdenkmalamt gesichtet und dokumentiert, bevor sie für den Abbruch freigegeben wurden. Die Gesamtmaßnahme wird voraussichtlich im Sommer 2023 abgeschlossen sein.

Gemeinsam mit unseren Partner:innen konnten wir 2022 weitere Weichen stellen. So wurde intensiv am neuen B-Plan für den „Rathausblock“ gearbeitet, und das energetische Quartierskonzept wurde verabschiedet. Darüber hinaus hat das Raum- und Flächenkuratorium der Kooperation unter Federführung der BIM einen Prozess zur gemeinsamen Erarbeitung eines Gewerbehofkonzeptes initiiert, der 2023 abgeschlossen werden soll. Ein übergreifender Projektplan und die Beauftragung der Gesamtmedienplanung sind wichtige Meilensteine für die Entwicklung eines zukunftsweisenden Quartiers.



Dragonerareal

Bezirk: Friedrichshain-Kreuzberg
Nutzung: Gewerbe, Kultur, gemeinwohlorientierte Nutzungen auf dem Dragonerareal/
Verwaltung im angrenzenden Finanzamt
Gebäudefläche: 4,7 ha
Vermögenszuweisung: Dragonerareal = SODA
Finanzamt am Mehringdamm = SILB

Strategischer Ankauf: Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik in Landeshand

2022 hat unsere Tochtergesellschaft, die BBF Berliner, Bodenfonds GmbH (BBF), im Auftrag des Landes Berlin zwei Liegenschaften für die zukünftigen Bedarfe Berlins angekauft.

Mit dem Erwerb eines fast 38.000 m² großen (NRF) Gebäudekomplexes in der Oranienburger Straße 285 in Reinickendorf, den Berliner:innen besser bekannt als ehemalige Nervenklinik „Bonnies Ranch“, konnten wir zum einen dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) dringend benötigte Flächen zur Unterbringung geflüchteter Menschen sichern und zum anderen den Weiterbetrieb des Krankenhauses für den Maßregelvollzug ermöglichen. Zuvor war die Liegenschaft im Eigentum der Vivantes GmbH, die den Krankenhausbetrieb dort bereits 2006 aufgegeben hatte. Das aus 13 Gebäuden bestehende Gesamtareal wurde von Vivantes in drei Teilflächen an folgende Käufer:innen veräußert:

- BBF
- Land Berlin
- Gesobau AG

Der Kaufvertrag wurde am 14.11.2022 beurkundet und steht unter der aufschiebenden Bedingung der Gremienzustimmungen aufseiten des Landes Berlin, die zwischenzeitlich eingeholt werden konnten.



Die Bewirtschaftung der Gebäude durch die BIM ist bereits Ende 2022 erfolgt, wobei in dem Zusammenhang auch alle aktuellen Mieter:innen übernommen wurden. Hierfür wurde kurzfristig ein Mietvertrag zwischen BBF und SILB geschlossen. Entsprechend schnell konnte das LAF die Flächen als Unterkünfte nutzen. Aufgrund der Neuaufteilung des Gesamtareals ist eine Medientrennung sowie ein entsprechendes Konzept für alle drei Käufer:innen notwendig. Dies wird federführend durch uns betreut. Zudem sind umfangreiche Sanierungsarbeiten im Bestand vorgesehen. Für einige Häuser wurden hierfür auch schon die notwendigen finanziellen Mittel gesichert. Mit Blick auf Grundstücks- und Gebäudefläche handelt es sich um den bisher größten Ankauf des BBF.

Hochschulbetrieb gesichert

Darüber hinaus konnte der Campus Schöneberg der Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR) in der Babelsberger Straße 14–16 erworben werden. Die Hoch-

schule nutzt das sechsgeschossige und über 4.200 m² (NRF) große Objekt derzeit als Seminar und Bürogebäude. Der Hauptstandort des Campus Schöneberg liegt ca. 300 m entfernt in der Badenschen Straße. Das erworbene Gebäudeensemble umfasst ebenso ein Wohngebäude mit elf Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Das fünfgeschossige Wohngebäude mit einer Größe von 2.119 m² (NRF) befindet sich in der angrenzenden Waghäuseler Straße 11–12.

Mit dem Ankauf ist der langfristige Verbleib der Hochschule am Standort bis Fertigstellung eines Neubaus auf dem hochschuleigenen Grundstück gesichert. Nach dem Auszug der HWR ist geplant, in beiden Gebäuden eine Büronutzung für Landesnutzende sicherzustellen. Dafür sollen die Räumlichkeiten entsprechend saniert werden. Die vorhandenen Wohnungen werden unverändert weitergenutzt.

Die Beurkundung des Kaufvertrags erfolgte am 21.11.2022, wobei auch dieser Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung der Gremienzustimmungen aufseiten des Landes Berlin steht. Die notwendigen Zustimmungen konnten zwischenzeitlich eingeholt werden, sodass die Übernahme in die Bewirtschaftung vorbereitet werden kann.

Über die BBF

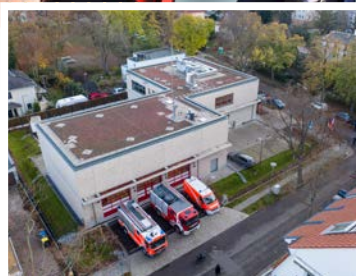
2020 gegründet als Tochtergesellschaft der BIM, tätig die BBF strategische Grundstücksankäufe. Der Fokus der Ankäufe liegt auf Flächen mit gesamtstädtischer Bedeutung und breitem Nutzungsspektrum für eine sozial-ökologische Entwicklung und umfassende Daseinsvorsorge. Mit dem gewährten Kreditvolumen soll somit eine aktive Grundstücksvorsorge betrieben und eine Reserve für künftige Generationen aufgebaut werden. Bis Ende Dezember 2022 wurden durch die BBF acht Grundstücke mit einer Fläche von ca. 114.290 m² angekauft. Das Transaktionsvolumen liegt bei rd. 100 Mio. Euro. In der Geschäftsführung des Tochterunternehmens sitzen Birgit Möhring und Sven Lemiss.

Neue Typen für die Feuerwehr Berlin

Die Berliner Feuerwehr benötigt zeitgemäße Gebäude und neuste Technik. Das sind sowohl im Ehrenamt als auch bei der Berufsfeuerwehr wichtige Faktoren, um Interessierte für den Dienst an der Allgemeinheit zu gewinnen und zu halten. Die BIM setzt im Auftrag der Senatsverwaltung für Inneres, Digitales und Sport zum einen Sanierungen von Feuerwehrgebäuden um, zum anderen bauen wir die sogenannte Typenreihe, die im Rahmen eines Sondersanierungsprogramms für Freiwillige Feuerwehren entwickelt wurde und standardisierte Typenbauten in verschiedenen Größen beinhaltet. Auf diese Weise können wir schnell und effizient die dringend benötigten Neubauten realisieren.

Im März 2022 fand die Grundsteinlegung für das neue Dienstgebäude der Freiwilligen Feuerwehr (FF) Frohnau in der Senheimer Straße 69 statt. Der rd. 1.650 m² große Neubau wird derzeit auf einem ehemaligen Grundstück des Grünflächenamts Reinickendorf errichtet, das zuvor zu diesem Zweck ins **→ Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB)** übertragen wurde. Die Grundstücksfläche beträgt rd. 5.400 m². Die Fertigstellung ist für Mitte 2023 geplant. Für den Neubau der FF Frohnau stehen rd. 7,2 Mio. Euro zur Verfügung. Darin sind auch die gesamte Innenausstattung sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen enthalten, die auf den Grundstücken „Am Dachsbau“ (Entsiegelung) und „Baumschule Preis“ (Aufforstung) vorgenommen werden.

Zwei Jahre nach Beginn der aufwendigen Sanierungsarbeiten konnten die Feuerwehrleute der Feuerwache



Ranke im August 2022 zurück in ihr Haus in der City West. Seit Juli 2020 wurden in der rd. 4.000 m² großen Wache, bestehend aus einem Alt- und einem Neubau, u. a. die Fenster, Tore, Bodenbeläge, Außen- und Innentüren sowie die Sanitärräume von der BMI erneuert. Hinzu kam die Modernisierung der technischen Anlagen wie Heizung, Brandmeldeanlage und Lüftung. Rund 8,5 Mio. Euro wurden in die Gesamtsanierung der Feuerwache unweit des Kurfürstendamms investiert. Die Feuerwache liegt an einem wichtigen Knotenpunkt der City West. Mit der Sanierung entspricht die Wache den Ansprüchen einer modernen und nachhaltigen Feuerwache.

Zukunftsweisendes Highlight sind für uns, als Unterstützer der klimapolitischen Ziele des Landes Berlin, das grüne Dach auf dem Neubau und die Photovoltaik-Anlage. Teil der energetischen Sanierung durch die BIM waren die Dachabdichtung und -dämmung und die Erneuerung der vorgehängten Fassade am Neubauteil. Die Feuerwehrleute, die Tag und Nacht in der Wache Ranke Dienst haben, können sich zudem über eine moderne IT-Ausstattung in ihren sanierten Büros sowie über die neuen Ruheräume freuen.

Im November 2022 fand die offizielle Übergabe der Feuerwache Grünau an die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr durch Innensenatorin Iris Spranger, Landesbranddirektor Dr. Karsten Homrighausen und BIM-Geschäftsführer Sven Lemiss statt. Es war die zweite Fertigstellung aus dem Typenprogramm für Ersatzneubauten der Freiwilligen Feuerwehr. Den Anfang machte 2018 die Wache in Rauchfangswerder.

Der 1.100 m² große Neubau in der Schlierseestraße 10–12 wurde auf dem Grundstück der Bestandswache errichtet, sodass diese im Juli 2020 zunächst abgerissen wurde. Die Grundsteinlegung für den Neubau in der standardisierten Größe M fand Anfang Dezember 2020 statt. Das nun entstandene Gebäude in L-Form passt sich mit seiner vorgesetzten Steinfassade der Umgebung an.

Die Kosten für den Neubau in Höhe von rd. 5 Mio. Euro sind vollständig aus dem Sondervermögen Infrastruktur des Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA) finanziert.



Insgesamt sind acht Typenbauten geplant, darunter die FF Frohnau und FF Schmöckwitz (beide in Umsetzung) sowie die geplanten FF Tegelort, FF Wilhelmshagen und FF Müggelheim. Jedes Gebäude erhält eine Fassade, die sich der örtlichen Umgebung anpasst.



Freiluft-Sport für unsere Polizei Berlin

Unsere Kolleg:innen aus dem Baumanagement haben im November 2022 die vorerst letzten Trainings-Parcours an die Polizei Berlin übergeben. Für rd. 810.000 Euro haben wir in den Polizeiliegenschaften Radelandstraße 21 in Berlin-Spandau sowie in der Gallwitzallee 87–95 in Steglitz-Zehlendorf moderne Outdoor-Sportstätten für die Polizist:innen der Stadt errichtet. Abgestimmt auf ihre Wünsche verfügen die neu entstandenen, aber auch die bereits bestehenden Parcours, über verstellbare Kletterstangen, Battle Ropes, Step Ups und Barren. Die Flächen sind vollständig mit einer Federung als integriertem Fallschutz versehen. Die Sportparcours haben eine Durchschnittsgröße von 20 m x 23 m. Der Trainingsplatz in Spandau verfügt zudem über ein Klein-

sportfeld mit einer Größe von 28 m x 15 m. An den Stirnseiten befinden sich jeweils vier Meter hohe Ballfangzäune, Tore mit Basketballkorb Zielbrett sowie Betonbänke als Sitzmöglichkeiten.

Bereits 2021 wurden im Rahmen einer Parcours-Offensive drei Trainingsstätten auf den Liegenschaften der Polizei errichtet. Dazu zählen die Ruppiner Chaussee 240–268 (Reinickendorf), Kruppstraße 2–4 (Mitte) und die Cecilienstraße 92 (Marzahn-Hellersdorf). Letztere soll noch mit einer Laufbahn, drei Kleinsportfeldern, einem Fußball- sowie zwei Basketballplätzen ausgestattet werden. Als Prototyp gilt der Parcours in der Charlottenburger Chaussee. Dieser wurde 2020 fertiggestellt und verfügt über Boulderwände.

Neue Kfz-Sicherstellungshalle für die Polizei Berlin

Mitte August 2022 hat Innensenatorin Iris Spranger (SPD) der Polizei Berlin ein neues Gelände zur Kfz-Sicherstellung übergeben. Am Blumberger Damm in Berlin-Biesdorf haben wir im Auftrag der Verwaltung, angrenzend an das bestehende Polizeigelände in der Cecilienstraße, eine neue Sicherstellungshalle mit Außenstellplätzen errichtet. Auf einer Gesamtfläche von 18.500 m² können in der Halle 250 Pkw untergebracht und kriminaltechnisch untersucht werden. Es kommen weitere Stellplätze für 270 Krafträder, 350 Pkw sowie zwölf Lkw auf der Freifläche hinzu. Bei der neuen Sicherstellungshalle handelt es sich um ein zweischiffiges Gebäude (60 m x 120 m) in Stahlbauweise. Der Kopf des Gebäudes ist aus einer energetisch optimierten, eingeschossigen Fertigteilbauweise konzipiert und beinhaltet u. a. die Büros der Polizist:innen. Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben betragen 22 Mio. Euro.

Mit der Herrichtung und Übergabe der neuen Kfz-Sicherstellungshalle unterstützen wir als Immobiliendienstleisterin des Landes eine moderne und sichere Polizei Berlin. Daher entspricht nicht nur die Halle den aktuellen Sicherheitsstandards, auch der massive Sicherheitszaun sowie die Kameraüberwachung schützen vor unerlaubtem Betreten.



Polizeigelände Cecilienstraße

Bezirk: Marzahn-Hellersdorf

Nutzung: Verwaltung

Gebäudefläche: 18.500 m²

Vermögenszuweisung: SILB

BIM schließt Sanierung des denkmalgeschützten Museums ab

Seit September 2022 hat das Museum im Ephraim-Palais in Berlin-Mitte seine Türen wieder für die Berliner:innen und Besucher:innen der Stadt geöffnet. Vorausgegangen war eine anderthalbjährige Sanierungszeit. Die Teilschließung des siebengeschossigen Gebäudes war notwendig geworden, um die elektro- und nachrichtentechnischen Anlagen aus den 1980er-Jahren zu modernisieren. Die zunächst nur als Einzelmaßnahme geplante Elektrosanierung wurde gleichzeitig mit einer Maßnahme zur Verbesserung des Brandschutzes durchgeführt, um die Schließzeit zu verkürzen und auch die pandemiebedingten Schließungen des Museums zu nutzen. Im Rahmen der Elektrosanierung sind die früheren Installationen demontiert und entsorgt worden, die Ausstellungsbeleuchtung erhielt ein neues Stromschienensystem und LED-Leuchtmittel. Zudem wurden die historischen Leuchten restauriert. Außerdem wurden die Daten- und Audiotechnik in den Ausstellungsräumen verbessert und weitere Steckdosen hinzugefügt. Ziel unserer Sanierungsarbeiten war die Wiederherstellung der technischen Funktionstüchtigkeit und Sicherheit des Gebäudes gemäß den aktuellen Maßstäben. Zusätzlich erreichten wir noch eine Verbesserung der Funktionalität und Flexibilität für die Nutzung sowie eine erhöhte Energieeffizienz – insbesondere durch den Einbau der modernen und flexiblen Ausstellungsbeleuchtung. Im Zuge der Maßnahme wurden auch die Parkettböden im Treppenhaus und in den Ausstellungsräumen saniert sowie die Garderobe erneuert.

Das komplett unter Denkmalschutz stehende Gebäude hat folgende Geschichte: Das Palais wurde in den 1980er-Jahren am Rand des Nikolaiviertels wieder auf-



gebaut, nachdem es 1935 von den Nationalsozialist:innen abgebrochen und die Fassade und einzelne Bauteile eingelagert worden waren. Im Wesentlichen ist es als Betonkonstruktion mit vereinfachter Rokoko-Ornamentik gestaltet. Bemerkenswert ist, dass es, erst in den 1980er-Jahren rekonstruiert, heute vollständig unter Denkmalschutz steht. Aus diesem Grunde waren unsere engen Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt (beispielsweise bezüglich der Farbbefundung sowie der neuen Beleuchtung) unabdingbar. Besondere Sorgfalt war auch beim Legen der Leitungstrassen in den denkmalgeschützten Ausstellungsräumen, die größtenteils mit vergoldeten Stuckleisten verziert sind, angesagt.



Ephraim-Palais

Bezirk: Mitte

Nutzung: Kultur

Gebäudefläche: 4.300 m² (BGF)

Vermögenszuweisung: SILB

Neu sanierte Räume für neue Berliner: innen

Der September 2022 startete für uns mit einer Neueröffnung: Neuankommende, Eingewanderte sowie alle Menschen mit Migrationsgeschichte und ihre Angehörigen können sich seit dem 1. September in den durch uns sanierten Räumlichkeiten des Willkommenszentrums in der Potsdamer Straße 61 in Tempelhof-Schöneberg beraten lassen. Die Beratungsstelle entstand im Auftrag der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales und informiert an neun Beratungsplätzen im Erdgeschoss des Gebäudes u. a. zu Fragen des Ankommens, zu Asyl- oder Aufenthaltsrecht, zur Arbeits- und Ausbildungsaufnahme, zur Anerkennung von Berufsabschlüssen sowie über die soziale Unterstützung in Berlin bzw. Deutschland.

Der Sanierung der Räumlichkeiten durch die BIM war 2017 eine Machbarkeitsstudie vorausgegangen. Bevor es mit dem Baubeginn losgehen konnte, erfolgte die Schadstoffsanierung und Entkernung der 400 m² großen Fläche. Die Baumaßnahmen starteten im Juni 2020. Dabei wurde die Fassade energetisch und schallschutztechnisch ertüchtigt, die bauzeitliche Beton-Kassettendecke im Veranstaltungsbereich freigelegt und mit Brandschutz- und Akustikputz versehen und eine Lüftungsanlage installiert. In einem für ca. 60 Personen ausgelegten Veranstaltungsraum ermöglicht nun eine neu installierte einfahrbare Faltschleuse eine Öffnung des Raumes. Die barrierefreie Begehung und Nutzung der Räume war ebenfalls Teil unserer Sanierungsmaßnahmen.



Alle Maßnahmen erfolgten in enger Abstimmung mit dem Studierendenwerk als Eigentümerin des Grundstücks und angrenzender Gebäudeteile sowie der Senatsverwaltung. Ziel war es, dem Willkommenszentrum einen repräsentativen Charakter zu verleihen. Die Festlegung der Ausstattung sowie die Auswahl der Materialien und Farben geschah gemeinsam mit den Nutzer:innen.



Willkommenszentrum

Bezirk: Tempelhof-Schöneberg

Nutzung: Verwaltung

Gebäudefläche: 400 m²

Vermögenszuweisung: SILB

Nachhaltiger Holzbau mit Seminar- und Prüfungsräumen

Im September 2022 war es soweit: Im Beisein von Finanzsenator Daniel Wesener (Grüne) und BIM-Geschäftsführer Sven Lemiss wurde der Neubau der Verwaltungsakademie feierlich an die Nutzer:innen übergeben. Dabei handelt es sich um ein für Berlin sehr besonderes Gebäude aus einer Holzkonstruktion mit einer Fassade aus Stehfalz-Zinkblech. Diese verfügt über rd. 1.000 m² Bruttogeschossfläche und ist nach einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzept gestaltet, mit dem wir eine Zertifizierung für nachhaltiges Bauen anstreben.

Nach dem Spatenstich im Oktober 2019 waren viele Herausforderungen zu meistern: coronabedingte Lieferkettenprobleme, extreme Materialpreiserhöhungen sowie ein Munitionsfund. Dank der Wahl der Materialien fügt sich der Bau nicht nur harmonisch in den umliegenden Garten und das denkmalgeschützte Ensemble ein, auch der Wartungsaufwand wird niedrig gehalten. Auf dem Neubau befindet sich ein Gründach: Das anfallende Regenwasser wird über eine Rigole versickert, sodass die Kanalisation nicht mit zusätzlichem Abwasser belastet wird. Die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage wurde geprüft, jedoch aufgrund von Verschattungen im Umfeld als ungeeignet beurteilt.

Der sich im Erdgeschoss befindliche Prüfungsraum bietet bis zu 100 Personen Platz. Im Obergeschoss steht der Verwaltungsakademie Berlin ein Veranstaltungsraum zur Verfügung, der durch Trennwände zu vier Seminarräumen umfunktioniert werden kann. Im Keller befinden sich Technik- und Sanitärräume. Die Kosten für den Neubau beliefen sich insgesamt auf rd. 7,5 Mio. Euro.



In Zusammenarbeit mit der Hauptschwerbehindertenvertretung des Landes Berlin entstand hier außerdem ein Vorzeigestandort, der über ein hohes Maß an Barrierefreiheit verfügt.



Verwaltungsakademie Berlin

Bezirk: Mitte

Nutzung: Verwaltung

Gebäudefläche: 1.000 m² (BGF)

Vermögenszuweisung: SILB

Erbe verpflichtet: BIM saniert Alfred-Döblin-Haus in Schleswig-Holstein

Die Fläche Berlins beträgt rd. 890 km². Wenn man es aber ganz genau nimmt, ist sie noch um einiges größer und erstreckt sich sogar über die Landesgrenzen hinaus: Über 500 Liegenschaften (u. a. in Thüringen, Sachsen-Anhalt, Bremerhaven, Baden-Württemberg und vor allem in Brandenburg) gehören ebenfalls dem Land Berlin. Teilweise handelt es sich bei den Grundstücken um Erbschaften oder Schenkungen an Berlin – so auch im Fall des Alfred-Döblin-Hauses im schleswig-holsteinischen Wewelsfleth. Der Schriftsteller Günter Grass hat das geschichtsträchtige Gebäude 1985 dem Land Berlin zur Nutzung als temporäre Arbeitsstätte für Stipendiat:innen der Alfred-Döblin-Stiftung geschenkt. Grass selbst hatte das Haus 1972 gekauft und bis 1984 dort gelebt. Hier entstanden Werke wie „Der Butt“ und „Kopfgeburten“. Die Alfred-Döblin-Stipendien werden von der Senatsverwaltung für Kultur und Europa bereitgestellt und über die Akademie der Künste vergeben. Sie ermöglichen den Schriftsteller:innen eine Fokussierung auf die literarische Arbeit und verpflichten zum Aufenthalt in Wewelsfleth während des gewährten Stipendiums.

Das Alfred-Döblin-Haus mit seiner bauhistorischen Konstruktion, seinen Fassaden und seiner Ausstattung muss nun saniert werden. 2022 haben wir eine umfassende Bestandsaufnahme des Gebäudes erstellt, um im zweiten Quartal 2023 mit den denkmalgerechten Baumaßnahmen zu beginnen. Fest steht bereits, dass die Holzfenster, Türen, Giebelbretter, das Fachwerk



und vor allem das mit Tonhohlpfannen bedeckte Dach sanierungsbedürftig sind. Zusätzlich haben die Kolleg:innen aus dem Baumanagement den Zustand der Haustechnik, die Abwasserleitungen sowie die Außenanlagen geprüft. Für die anstehende denkmalgerechte Sanierung mit Kalkmörtel und Standöl-Einölfarben, sind dauerhaft warme Temperaturen erforderlich.

Zur Geschichte des Hauses

Das Haus wurde 1698 von Kirchspielvogt Peter Hellmann erbaut und diente später als Wohnhaus. Um 1830 zog ein sogenannter Kolonialwarenladen in das Gebäude ein, der bis heute beinahe unverändert erhalten ist. Bevor Günter Grass das Haus erwarb, lebte fast ein Jahrhundert die Werftbesitzerfamilie Junge im Alfred-Döblin-Haus.



Alfred-Döblin-Haus

Bundesland: Schleswig-Holstein

Gebäudefläche: 556 m² (BGF)

Vermögenszuweisung: SILB



Umwelt

Wir liefern die Technik und das Knowhow für „Saft“ – aus Säulen!

Im Berichtsjahr haben wir zur Elektrifizierung und der damit verbundenen klimafreundlichen Neuausrichtung des Berliner Verkehrssektors einen wichtigen Beitrag geleistet. Dies geschah durch die Errichtung und Inbetriebnahme von insgesamt 37 Ladepunkten. Hierbei wurden Ladeleistungen zwischen 11 und 87 kW installiert. Die Einsatzkräfte von Polizei und Feuerwehr sind damit beispielsweise zunehmend in der Lage, ihren wachsenden Bestand an hochmodernen E-Fahrzeugen zu laden, jederzeit und unter flexiblem Zugriff am jeweiligen Standort. Aber nicht nur Polizei und Feuerwehr wurden von uns mit neuer Ladetechnik ausgestattet; auch andere Landesnutzer:innen profitieren von den 2022 umgesetzten Maßnahmen. Stellvertretend genannt sei hier die Kulturverwaltung, in deren Auftrag wir zwei Ladepunkte mit einer Gesamtladeleistung von 100 kW installiert haben. Für rein elektrisch angetriebene Schiffe haben wir zudem zwei sogenannte Landanschlusseinheiten errichtet; eine am Hafen der Wasserschutzpolizei in Oberschöneweide und eine am Hafen des Pflanzenschutzamtes in Westend. Die großen Schiffsbatterien werden dort mit bis zu 87 kW Ladeleistung schnell und kraftvoll geladen.

Was ist mit den Kosten?

Unsere diesjährigen Investitionen in die Errichtung neuer Ladeinfrastruktur summieren sich auf fast 459.000 Euro. Die Kosten pro Ladepunkt (inklusive der zugehörigen Infrastruktur) variieren dabei, je nach Leistung und Nutzungsszenario, zwischen etwa



15.000 Euro und etwa 50.000 Euro. Die Abrechnung des abgerufenen Ladestroms ist an die Betriebskosten der jeweiligen Liegenschaft gekoppelt und erfolgt zum Jahresende. Dabei stellen wir auch sukzessive die Technik bereit, sodass Angestellte vor Ort die Möglichkeit erhalten, ihre Privatfahrzeuge gegen Entgelt laden zu lassen. Die hierfür notwendige trennscharfe Abrechnung des privaten Ladestroms wird selbstverständlich sichergestellt.

Wir machen weiter – tatkräftig und zukunftsorientiert!

Durch die Ermöglichung des Ladens für Mitarbeiter:innen auf öffentlichen Liegenschaften wird der Ausbau und das Nutzungspotenzial des stadtweiten Netzes an Ladesäulen sinnvoll ergänzt. Uns ist bewusst, dass die Erweiterung der Ladeinfrastruktur in der Hauptstadt noch schneller gehen muss, damit die klimapolitischen Ziele des Landes Berlin bis 2045 erreicht werden – aus genau diesem Grund planen wir, die Anzahl der Ladepunkte gegenüber dem Vorjahr mehr als zu verdoppeln.

Vom Dach in die Steckdose: Berlins Dächer als Energiequellen

Berlin soll nach dem novellierten Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Berlin) bis 2045 klimaneutral werden. Als landeseigene Immobiliendienstleisterin unterstützen wir die Erreichung der klimapolitischen Ziele mit unserer Erfahrung und Expertise. Im Fokus des EWG Berlin steht vor allem die Photovoltaik-Pflicht für alle öffentlichen Gebäude Berlins bis Ende 2024. Dies bedeutet für uns: Die Prozesse beschleunigen, um die BIM-Immobilien schnellstmöglich fit für die Zukunft zu machen.

In Kooperation mit der Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH konnten 2022 wichtige Meilensteine zur Beschleunigung des Photovoltaik-Ausbaus eingeleitet werden.

1. Bestandsaufnahme:

Im ersten Schritt wurde eine Übersicht über die vorhandenen landeseigenen Dächer erstellt und die Dachflächen nach Kriterien wie Denkmalschutz, Dachneigung, sonstige Aufbauten bewertet. Hierfür wurden 1.622 Dachflächen untersucht.

2. Realitätscheck:

Anschließend haben wir die geeignetsten Gebäude ausgewählt, sie mit unseren Projektpartner:innen begangen und festgestellt, welche Liegenschaften die höchste Priorität haben. Dabei erhielten 40 Dachflächen von unseren Expert:innen die volle Punktzahl (PV-Potenzial ca. 8,7 MWp). Insgesamt sind 778 Dachflächen für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen geeignet. Das Ge-



samtpotenzial beträgt 54 MWp (ohne denkmalgeschützte Gebäude). Etwa 40 Prozent der landeseigenen Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

3. Weitere Standorte:

Nicht alle Dächer waren direkt geeignet, können aber durch bauliche Veränderungen für die Installation von Photovoltaik-Anlagen genutzt werden. Parallel zur Analyse haben wir 2022 neun Photovoltaik-Projekte mit einer Gesamtmodulleistung von ca. 800 kWp und für 2023 mit ca. 1,8 MWp auf unseren Liegenschaften angestoßen und kommen damit dem Ziel einer klimaneutralen Stadt ein Stück näher.

Energetische Sanierung einer Polizei-Liegenschaft

Die Friesenstraße 16 ist eine unserer größten polizeilichen Liegenschaften. Die um 1895 errichteten Unterkünfte und Stallungen zweier ehemaliger Reiterregimenter wurden nach dem Ersten Weltkrieg an die Berliner Polizei übergeben und die Stallungen und Reithallen zu Garagen und Kfz-Werkstätten umgebaut. Zu ihnen gehört auch die Halle 18. Wir konnten 2022 die energetische Gesamtsanierung dieser Halle abschließen und das Gebäude an die Nutzer:innen übergeben. Der Weg zur Sanierung des maroden Gebäudes war lang. Bereits 2014 erhielten wir immer wieder Meldungen, dass das Dach im Bereich der filigranen Oberlichter der Halle 18 undicht sei. Die Oberlichter waren nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs zur besseren Belichtung eingebaut worden. Was 2017 als Dachsanierung begann, weitete sich 2019 zu einer energetischen Gesamtsanierung aus. In diesem Zuge haben wir die komplette Elektroinstallation erneuert, die Betondachplatten auf der Oberseite gedämmt und neue Türen eingebaut. Wichtig bei der energetischen Sanierung des historischen Gebäudes war die Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz. Coronabedingte Ausfälle führten zusätzlich zu einer Verzögerung der Bauausführung und einer um zwei Jahre verspäteten Übergabe an die Nutzer:innen.



Nutzfläche	ca. 650 m ²
Energieeinsparung	106.890 kWh/a entsprechen: 47,9 %
CO ₂ -Einsparung	14.440 kg/a entsprechen: 33,5 %
Gesamtkosten	rd. 1,834 Mio. €



Friesenstraße 16 – Energetische Gesamtsanierung Halle 18

Bezirk: Friedrichshain-Kreuzberg
Nutzung: Polizei
Gebäudefläche: 745 m² (BGF)
Vermögenszuweisung: SILB

BIM schafft ökologische Ausgleichsflächen für Berlin

Berlin wächst und braucht langfristig mehr Wohnungen, Feuerwehren und Verwaltungsgebäude – um nur einige zu nennen. Folgendes ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten: Sobald in das Berliner Stadtgrün eingegriffen wird, also Sträucher, Gehölz und Wiesen verschwinden bzw. Flächen versiegelt werden, müssen im begrenzten Stadtgebiet ökologische Kompensationsmaßnahmen im Sinne von Neupflanzungen oder Entsiegelungen erfolgen. Ansonsten wird keine Baugenehmigung erteilt. Vor dieser Herausforderung steht berlinweit nicht nur die BIM, sondern alle bauenden, landeseigenen Unternehmen. Grund genug für die Kolleg:innen aus unserem Portfoliomanagement nach geeigneten Flächen zu suchen, die wir zum Ausgleich nutzen können.

Mit dem Gelände der ehemaligen Bezirksgärtnerei im Diedersdorfer Weg 5–11 in Tempelhof-Schöneberg konnte bereits 2021 unser erstes, sogenanntes naturschutzrechtliches Ökokonto identifiziert werden. Anfang 2022 starteten die vorbereitenden Renaturierungsmaßnahmen. Geplant ist, dass ab 2023 die ersten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

Am Diedersdorfer Weg wird zukünftig aber nicht nur direkt kompensiert, sondern gleichzeitig ein Guthaben für zukünftige Projekte aufgebaut. Das nun entstehende ökologische Guthaben soll zum überwiegenden Teil unseren BIM-Projekten vorbehalten sein. Wir wollen damit verhindern, dass die oft langwierige Suche nach Ausgleichsflächen im verdichteten Berlin mehr zu Verzögerungen von Planungs- und Bauvorhaben führt, wie es derzeit allein bei acht Neubauten für die Freiwillige Feuerwehr der Fall ist.



Der Bereich des Ökokontos wird etwa 44.000 m² der 75.000 m² großen Fläche der früheren Bezirksgärtnerei einnehmen. Nach dem Abriss der acht Gewächshäuser, diverser Massivbauten und der Entsiegelung des Bodens wird aktuell das Areal renaturiert und in verschiedene Biotop-Typen aufgeteilt: Es werden u. a. Trockenrasen, Wiesen und Gehölze angelegt. Die Währung bzw. Maßeinheit eines Ökokontos nennt sich Wertpunkt. Je größer der Eingriff in die Natur, desto mehr Wertpunkte müssen von dem Konto abgebucht werden. Das Wertpunktguthaben wird durch vorgelagerte Maßnahmen aufgebaut. Berechnet werden die Wertpunkte von Gutachterbüros anhand des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Mit der Umsetzung der Maßnahmen entsteht ein Anspruch, diese als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einzulösen. Dieser Anspruch ist handelbar, kann also auch von Dritten erworben werden. Das Ökokonto umfasst ca. 1.600 Wertpunkte. Über die Vergabe der Ausgleichsflächen entscheidet allein die BIM.

Auf dem Grundstück, aber außerhalb des Ökokontos, ist zudem die Ansiedlung einer Kita mit Fokus auf Umwelt und Natur als Nutzungsmöglichkeit für das einzig verbleibende Gebäude angedacht. Zudem soll es auf Teilen des umzäunten Geländes sowie auf einer weiteren, angrenzenden BIM-Liegenschaft Platz für Bildungsangebote des Bezirks und des derzeitigen Mieters Naturwacht Berlin e. V. geben. Die Gesamtkosten für die Maßnahmen belaufen sich auf rd. 1,5 Mio. Euro. Derzeit werden von uns weitere Flächen hinsichtlich ihres Potenzials für ein kompensierendes Ökokonto geprüft. Dazu zählen die frühere Polizei-Liegenschaft An der Margaretenhöhe 65 in Berlin-Lichtenberg und eine ehemalige Gärtnerei in der Quickborner Straße 192 E/F (Reinickendorf) sowie die Wiltbergstraße 29 in Pankow.



Ökokonto

Bezirk: Tempelhof-Schöneberg

Nutzung: Ausgleichsfläche

Gebäudefläche: 44.000 m²

Vermögenszuweisung: SODA

Einflussfaktor Mensch

Berliner Schüler:innen sind die Zukunft unserer Stadt. Umso sinnvoller, sie in die Gestaltung der Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität einzubeziehen und für die bewusste Nutzung von Ressourcen zu sensibilisieren. Doch wie?

In der Peter-Lenné-Schule in Zehlendorf haben wir deshalb ein Pilotprojekt zum „Klimacoaching“ umgesetzt. Das Oberstufenzentrum hat seinen Schwerpunkt passenderweise in Natur & Umwelt und gehört zum Schulportfolio im SILB.

Das Ergebnis: Nach Umsetzung der Kampagne konnten zwölf Prozent Energie eingespart werden. In dem Gebäude wurden zunächst die Energieverbräuche analysiert und bewertet. In Workshops und Gesprächen mit Hausverwaltung und Schulleitung, mit Baumanagement, Property Management und Energiemanagement der BIM sowie mit Schüler:innen und Lehrpersonal wurden Erkenntnisse und Hinweise für Energiesparpotenziale gesammelt.

Eine Klima-AG aus Schüler:innen und Lehrenden wurde an der Schule gegründet, um langfristig selbst am Thema zu bleiben und Maßnahmen umzusetzen bzw. diese weiterzuentwickeln. Eine Maßnahme stellte zum Beispiel der Klimatag zum Abschluss des Projekts dar:



Angeleitet durch Impulsvorträge und Fachleute aus Wissenschaft und Verwaltung erarbeiteten Schüler:innen gemeinsam mit Studierenden des Sustain:All Lab der TU Berlin in einem Hackathon* ihre eigenen Lösungen, um langfristig nachhaltig und klimaneutral zu werden. Das Projekt an der Peter-Lenné-Schule zieht Kreise: In fünf weiteren Oberstufenzentren wird das Konzept des Klimacoachings derzeit realisiert.

* Ein Hackathon (Wortschöpfung aus „Hack“ und „Marathon“) ist eine kollaborative Soft- und Hardwareentwicklungsveranstaltung.

Krise als Chance: Energiesparerfolge für Berlin

Die Klimaschutzziele des Landes Berlin lassen sich ohne uns nicht erfüllen. Verständlich, dass wir auch in der Energiekrise mit unserem Immobilienbestand eine tragende Rolle spielen und Ende des Jahres 2022 zahlreiche Maßnahmen umgesetzt haben.

Noch während die Beschlüsse von Bundes- auf Landesebene heruntergebrochen wurden, hatte unsere Taskforce Energie den Status quo erhoben und auf die neuen Anforderungen reagiert. Größte Herausforderung waren die unterschiedlichen Raumtemperaturen und Regulierungsmöglichkeiten in den Gebäuden. Durch unsanierte Fassaden und Fenster, aber auch durch das individuelle Kälteempfinden der Gebäude-nutzer:innen waren die Höchsttemperaturen an den Arbeitsplätzen unterschiedlich und lagen auch mal weit über den angestrebten 19 Grad für Büroflächen.

In einigen Immobilien ließ sich die Temperatur schon zentral regulieren bzw. waren die Möglichkeiten der individuellen Einstellung bereits begrenzt. Etwa 23.000 Thermostatköpfe mussten am Ende aber durch uns getauscht werden, da sie sich nicht begrenzen ließen. An weiteren 21.500 mussten wir eine Begrenzung vornehmen lassen.

Die Senkung der Raumlufttemperatur war am Ende die effektivste Maßnahme, um den Energieverbrauch zu reduzieren. Bereits eine Absenkung von nur einem Grad bewirkt eine Energieeinsparung von rd. sechs Prozent. Zudem haben wir die Betriebszeiten von Heizungs- und Lüftungsanlagen angepasst, Dichtungen an Fenstern erneuert, Kälteschutzfolien angebracht, die Betriebszeiten



der Außen- und Fassadenbeleuchtung nach Möglichkeit angepasst und ein striktes Energiemonitoring bei unseren Kund:innen durchgeführt. In 65 Dienstgebäuden, weitere 105 verfügten bereits über das System, konnten wir eine wetterprognosegesteuerte Heizungsregelung (WPS) installieren. Dank der WPS wird die Heizung durch einen selbstlernenden Algorithmus gemäß der Wetterprognose und der vorherrschenden Gebäudesubstanz proaktiv geregelt. Darüber hinaus lässt diese eine Steuerung der Heizungsanlagen aus der Ferne zu. Sensoren für Raum- und Systemtemperaturen sowie die Gas- und Wärmehähler werden zusätzlich in das System eingebunden und können ausgelesen werden.

Jede Krise birgt eine Chance, auch die Energiekrise. Sie wirkt sich positiv auf unseren Immobilienbestand aus. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Zusammenarbeit mit unseren Kund:innen intensiv war und auf Augenhöhe erfolgte. Dank unseres Know-hows rund um den Lebenszyklus einer Immobilie konnten wir schnell und zielführend reagieren.



Wir geben Raum für die Zukunft des Bauens

Rund 60 Prozent der in Deutschland eingesetzten Ressourcen werden im Bausektor verarbeitet. Damit gehört die Bauwirtschaft zu den ressourcenintensivsten Wirtschaftszweigen und ist für die Hälfte des bundesweiten Abfallaufkommens verantwortlich. Demzufolge nehmen wir den Klimaschutz und die landespolitischen Klimaziele ernst und sehen in unserer Bautätigkeit einen entscheidenden Hebel für eine nachhaltige Stadt.

Eine Maßnahme unseres Nachhaltigkeitsprogramms war die Durchführung einer Machbarkeitsstudie bis Ende 2022, um den Einsatz ökologischer Baustoffe und die Nutzung von Gebäuden als Materiallager unter Berücksichtigung des Cradle-to-Cradle-Ansatzes zu prüfen. Dabei handelt es sich um eine durchgängige und konsequente Kreislaufwirtschaft, bei der alle Rohstoffe eines Produktes nach der Nutzungsphase zu 100 Prozent im Kreislauf verbleiben und wiederverwendet werden können.

Da es keine einheitliche Definition des Begriffs „ökologische Baustoffe“ gibt, wurden für die Machbarkeitsstudie folgende Eigenschaften definiert:

- langfristig verfügbar,
- klimaneutral hergestellt,
- recycelt,
- schadstoffarm,
- wiederverwendbar.

Derzeit wird ein Umsetzungskonzept auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie erarbeitet. Geplant ist, verstärkt nachhaltige, ökologische Baustoffe einzusetzen und diese als Vorgabe für externe Planungsbüros in die Baustandards aufzunehmen.

Berichte |

Unternehmen



2022 – Jahresüberblick in Zahlen



Grundstückserwerbe

22

Ankäufe

179 Mio.

Kaufpreis in Euro

380.000

Grundstücksfläche in m²



CO₂-Einsparungen

5.943

t/a Gesamteinsparung

4.375

t/a durch Energiemaßnahmen

262

t/a durch Photovoltaik-Anlagen

1.306

t/a durch Baumaßnahmen



Erbbaurechtsvergaben

9,4 Mio.

Volumen in Euro, gerundet

10

Erbbaurechtsverträge

59,4

Durchschnittsdauer in Jahren

Alles eine Frage des Nachhaltigkeitsmanagements

Das Nachhaltigkeitsprogramm ist ein jährlich fortgeschriebener Ziel- und Maßnahmenkatalog. Es bildet damit die tragende Säule unseres Nachhaltigkeitsmanagementsystems (NMS). Anhand wesentlicher Nachhaltigkeitsaspekte, die wir in einem internen und externen Stakeholder:innen-Dialog identifiziert haben (siehe Abbildung Wesentlichkeitsmatrix auf S. 47), ist das Programm in vier Handlungsfelder aufgeteilt:

- Nachhaltige Unternehmensführung
- Umwelt
- Soziales – Mitarbeiter:innen
- Gesellschaft

In den Handlungsfeldern sind unsere Nachhaltigkeitsziele, die dazugehörigen Maßnahmen sowie die Verantwortlichkeiten für ihre Erreichung festgelegt. Das Nachhaltigkeitsprogramm stellt unsere Nachhaltigkeitsstrategie dar. Die darin enthaltenen 25 strategischen Ziele sind wiederum in 39 Maßnahmen untergliedert.

Gemeinsam mit dem bereichsübergreifenden „Expert:innenkreis Nachhaltigkeit“ als festem Gremium unseres Unternehmens wird das Programm jährlich überarbeitet und fortgeschrieben. Das Zielcontrolling ermöglicht es, unserem internen Nachhaltigkeitsbeauftragten, die Zielerreichung zu verfolgen und an die Geschäftsleitung zu berichten.

Beispiele aus dem aktuellen Nachhaltigkeitsprogramm

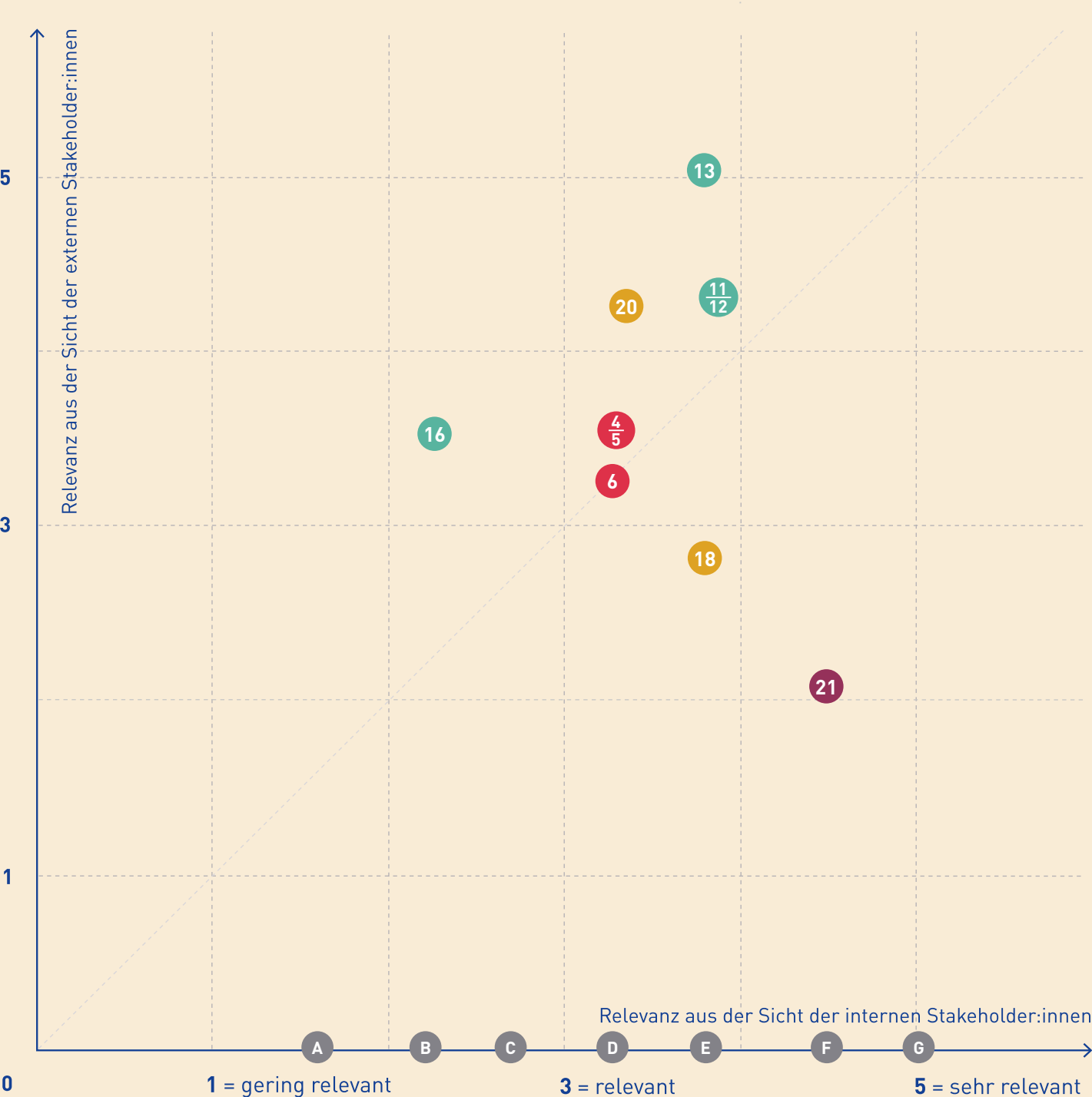
Neben einer nachhaltigen Beschaffung im Einkauf und einer Klimaneutralitätsstrategie für die von uns bewirtschafteten Immobilien im Handlungsfeld „Nachhaltige



Unternehmensführung“ fördern wir im Handlungsfeld „Umwelt“ u. a. den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, den → **Ausbau für Photovoltaik** und die Intensivierung der Gebäudebegrünung. Im Handlungsfeld „Soziales und Mitarbeiter:innen“ sind uns Maßnahmen zur Bindung dieser genauso wichtig wie die Antidiskriminierung und die Förderung des Mitarbeiter:innen-Engagements. Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung sowie die Steigerung der Kund:innenzufriedenheit prägen unser Handeln im Handlungsfeld „Gesellschaft“.

Interessant zu wissen: Im Sinne des Integrierten Managementsystems (IMS) der BIM wurde das nach ISO 14001 und ISO 50001 zertifizierte Energie- und Umweltsystem in das Handlungsfeld „Umwelt“ des Nachhaltigkeitsprogramms überführt und wird nun fortgeschrieben. Das vollständige Nachhaltigkeitsprogramm finden Sie in unserem → **Downloadbereich**.

Wesentlichkeitsmatrix



- Soziales - Mitarbeiter:innen
- Umwelt
- Gesellschaft
- Wertschöpfungskette
- Aspekte der internen Stakeholder:innen

Soziales - Mitarbeiter:innen

- G Arbeitszeitmodelle
- F Digitalisierung
- E Angemessene Bezahlung
- 4 Bindung Mitarbeiter:innen
- 5 Personalentwicklung
- 6 Beteiligung Mitarbeiter:innen
- C Integration Migrant:innen
- C Ausbildung
- B Diversity
- A Gendergerechtigkeit

Umwelt

- 11 Nachhaltige Energieversorgung
- 12 Energieeffizienz
- 13 Nachhaltiges Bauen und Sanieren
- D Reduktion klimarelevanter Emissionen
- D Nachhaltige Flächennutzung
- 16 Anpassung an den Klimawandel

Gesellschaft

- F Nachhaltige Stadt-/Quartiersentwicklung
- 18 Kund:innenzufriedenheit
- D Engagement Mitarbeiter:innen (Corporate Volunteering)
- 20 Partizipation Stadtgesellschaft und Initiativen

Wertschöpfungskette

- 21 Soziale und ökologische Auflagen für Dienstleister:innen und Lieferant:innen
- F Entwicklung von Prüfkonzepten für Dienstleister:innen und Lieferant:innen
- E Soziale und ökologische Kriterien für Materialien und Baustoffe
- C Gewährleistung der Umsetzung sozialer und ökologischer Auflagen
- C Umgang mit Verstößen von Dienstleister:innen und Lieferant:innen

Die Wesentlichkeitsmatrix zeigt, dass wir als BIM selbst mehr Nachhaltigkeitsaspekte priorisiert haben als die externen Stakeholder:innen.

Die Ergebnisse der internen Priorisierung wurden unseren Stakeholder:innen erst nach Redaktionsschluss mitgeteilt.

Unser Ziel ist es, von allen externen Stakeholder:innen ein Feedback mit Ergänzungsvorschlägen zu unseren priorisierten Nachhaltigkeitsaspekten zu erhalten.

Innovatives Liegenschaftsmanagement für Berlin

Probieren geht über Studieren – Testing „Digitaler Gebäudezwilling“

Mit Blick auf die Klimaziele Berlins und unseren eigenen Anspruch, digitaler, effizienter, schneller und transparenter zu werden, stehen wir als Immobiliendienstleisterin vor der Herausforderung, die Energieeffizienz unserer Gebäude zu verbessern. 2022 haben wir in einem gemeinsamen Projekt mit einem Berliner Start-up die 3D-Modellierung eines Gebäudes umgesetzt und basierend auf unternehmensinternen Grundrissdaten einen digitalen Gebäudezwilling der Oranienstraße 106 erstellt. Neben dem Gebäude wurde auch die Umgebung modelliert, was vielschichtige Einblicke ermöglicht. Aus dem Modell lassen sich sowohl die thermischen Lasten als auch die Notwendigkeit von Wärmeschutzmaßnahmen ableiten. Außerdem erhalten wir Informationen über die Windverhältnisse vor Ort und können sehen, welche Räume besonders viel Energie benötigen, um sie im Winter warm und im Sommer kühl zu halten. Der digitale Gebäudezwilling ermöglicht eine beschleunigte Maßnahmenplanung und eine effiziente Kostenkalkulation für bestehende Gebäude. Die Abbildung eines zweiten Gebäudes aus dem von uns betreuten Immobilienportfolio ist bereits im Gespräch.

Impulse geben und aufnehmen – wir bei der Smart Country Convention

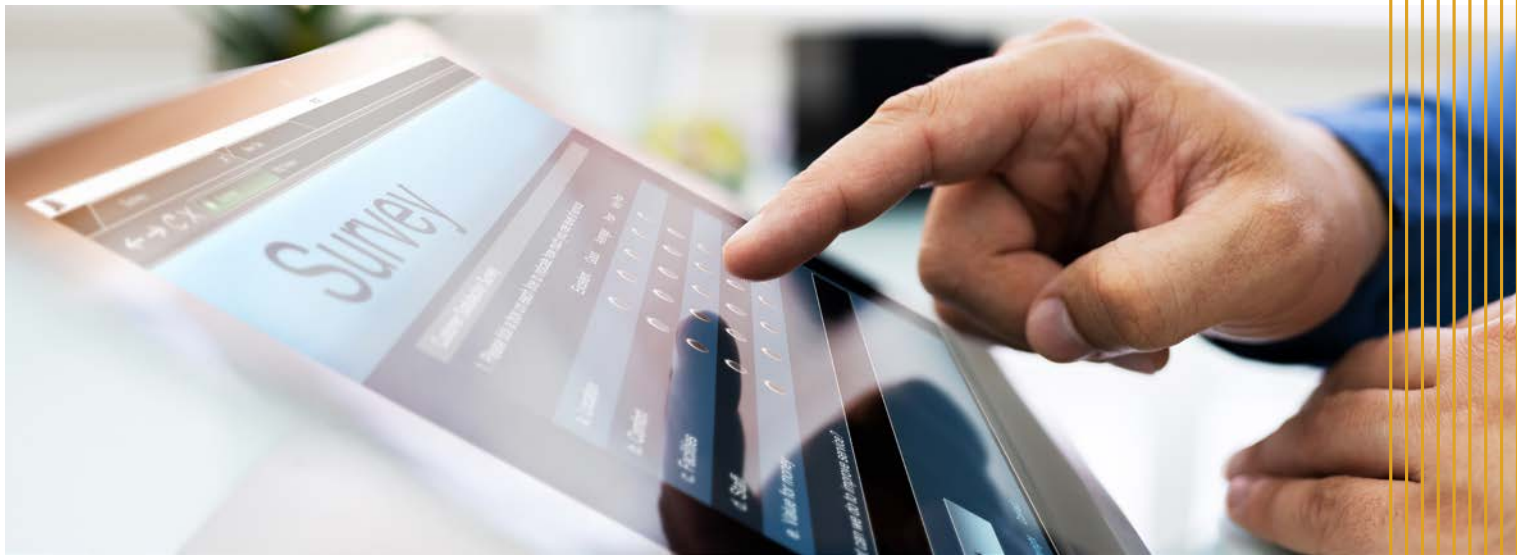
Unsere Kolleg:innen aus der Unternehmensentwicklung haben das Testing zum digitalen Gebäudezwilling direkt auf der Smart Country Convention, Deutschlands größter Kongressmesse zur Digitalisierung von Bund, Ländern und Kommunen, vorgestellt. Sie haben er-



läutert, wie die BIM Innovationen im Liegenschaftsmanagement für Berlin denken und umsetzt. Am Messestand von Berlin Partner nahmen sie die Gelegenheit wahr, mit anderen Akteur:innen des öffentlichen Sektors in einen offenen Dialog zu treten und sich darüber auszutauschen, wie wir den digitalen Wandel aktiv vorantreiben können.

Den Austausch auf kommunaler Ebene suchen

Wir sind davon überzeugt, dass wir die Innovationsfähigkeit der öffentlichen Hand vor allem durch den offenen Austausch mit anderen Berliner Landesunternehmen erreichen. Entsprechend wichtig sind uns die regelmäßigen Treffen des Kommunalen Innovationsmanagements. Diese werden von Berlin Partner organisiert und bieten uns die Möglichkeit, unsere Erfahrungen bei der Implementierung von Innovationsmanagement im Unternehmen mit den anderen Landesunternehmen zu teilen. Darüber hinaus diskutieren wir gemeinsame Herausforderungen bei der Innovationsarbeit im öffentlichen Sektor.



BIM auf dem Prüfstand

Unter dem Motto „Wir geben Raum für Ihre Meinung“ startete im Juni 2022 unsere Online-Kund:innenbefragung. Vier Wochen lang hatten die insgesamt 865 Befragten Zeit, um Fragen zur BIM zu beantworten und unsere Managementleistungen im Schulnotensystem zu bewerten. Das Ergebnis ist eine gute Durchschnittsnote von 2,5. Dazu gab es jede Menge Tipps, wie wir als Unternehmen noch besser werden können.

Wie beurteilen Sie unsere Erreichbarkeit? Wie zufrieden sind Sie mit der Umsetzung von Baumaßnahmen? Die Fragen orientierten sich zur besseren Vergleichbarkeit weitgehend an den Befragungen von 2015 und 2018. Neu waren Fragen zur Pandemie (große Zufriedenheit mit Erreichbarkeit und Kommunikation während der Pandemie) sowie zu Top-Trends wie Nachhaltigkeit und moderne Arbeitswelten.

Mit ihren Antworten haben uns die Befragten ein durchaus gemischtes, aber auch offenes und konstruktives Feedback gegeben. Insbesondere aus den Freitextantworten (diese erschienen im Anschluss an jede Frage, die mit der Note 3 oder schlechter bewertet wurde) konnten wir wertvolles Feedback ziehen.

Die Ergebnisse wurden anschließend von den kundennahen Bereichen (Property Management, Baumanagement, Vertrieb, Portfoliomanagement und Rechnungswesen) getrennt verfolgt, analysiert und mögliche Maßnahmen daraus abgeleitet. Regelmäßiger Informationsaustausch (sowohl intern als auch extern), Transparenz bei der Umsetzung von Baumaßnahmen, das Vorantreiben von New Work sowie die Optimierung von Abrechnungsschreibern sind nur einige der Maßnahmen, die wir uns auf die Fahne geschrieben haben und deren Umsetzung uns sicherlich über das Jahr 2023 hinaus begleiten wird.

Gesucht und gefunden: BIM vergibt FM-Aufträge

Die Ausschreibungen für Facility Management (FM) und technisches Gebäudemanagement werden bei uns seit mehreren Jahren gebündelt vergeben. Dabei werden im Wesentlichen Objektmanagementleistungen sowie Hausmeister:innenleistungen in Verbindung mit gewerkübergreifenden Wartungs-, Prüf-, Inspektions- und Bedienungsleistungen ausgeschrieben. Im September 2022 konnten wir nach erfolgreich abgeschlossenen FM-Ausschreibungen im Kulturportfolio und der Vergabe von Reinigungsaufträgen vermelden, dass nun das gesamte, vorgesehene Portfolio in Verträgen für Facility Management und technisches Gebäudemanagement gebunden ist. Mit einem Vertragsvolumen von über 350 Mio. Euro sind wir mit allen großen FM-Dienstleister:innen in partnerschaftlichen Vertragsbeziehungen.

FM-Vergabe im Kulturportfolio

Das Kulturportfolio der BIM umfasst rd. 150 landeseigene Gebäude. Für 71 von ihnen haben wir 2022 in einem zweistufigen Vergabeverfahren (aufgeteilt auf zwei Lose) Dienstleister:innen für facilityäre Leistungen gesucht. Seit dem 1. November 2022 sind die SPIE Deutschland & Zentraleuropa und die RGM Facility Management GmbH für das Facility Management sowie das technische Gebäudemanagement von Liegenschaften wie dem Brandenburger Tor, dem Konzerthaus am Gendarmenmarkt oder dem Friedrichstadtpalast verantwortlich. Die Bruttogeschossfläche beträgt 676.000 m². Die Vertragslaufzeiten betragen jeweils fünf Jahre.

Vergabe von Reinigungsverträgen

Für die Vergabe zur Reinigung bei der Berliner Feuerwehr, der Polizei Berlin sowie der Berliner Justiz

und Verwaltung wurde die zu reinigende Fläche von 1.200.000 m² (149 Liegenschaften) auf 20 Lose aufgeteilt. Fünf Unternehmen konnten die Lose für sich entscheiden. Zusätzlich zur Unterhaltsreinigung erfolgt in 146 Objekten zudem die Glas- und Fensterrahmenreinigung (148.000 m² Fläche). Die Vergabe der Reinigungsverträge wird in einem einstufigen Verfahren umgesetzt. Angesichts des sehr heterogenen Portfolios waren die Teilnahmebedingungen für die Dienstleister:innen umfassend. Vor allem dem Umweltschutz wurde eine große Bedeutung beigemessen. Dafür mussten die Unternehmen u. a. nachweisen, dass sie eigene Ziele für einen besseren Umweltschutz haben und ihre Mitarbeiter:innen entsprechend schulen.

Am 1. Dezember 2022 starteten bereits die ersten Verträge mit einer Laufzeit von vier Jahren, alle weiteren folgen sukzessive, sobald die bestehenden Verträge auslaufen. Jeweils acht bis zwölf Wochen vor dem Regelbetrieb beginnt für die Dienstleister:innen die Implementierungsphase.

Als große Auftraggeberin am Berliner Immobilienmarkt leiten wir aus unseren regelmäßigen Dienstleister:innengesprächen bedeutende Markterkenntnisse ab, die auch dazu führen, dass wir unsere FM-Verträge künftig mit einer Vertragslaufzeit von zehn Jahren ausschreiben. In diesen Verträgen sind sowohl Preisanpassungsmöglichkeiten als auch beidseitige Verlängerungsoptionen hinterlegt.



Soziales



Vielfalt für die BIM

Im März 2022 unterzeichnete unsere Geschäftsführerin Birgit Möhring die Charta der Vielfalt. Mit dieser Unterzeichnung verpflichten wir uns offiziell, die sieben aufgelisteten Diversity-Themen, die auf die Förderung von Vielfalt in unserem Unternehmen abzielen, anzunehmen und umzusetzen. Alle unsere Mitarbeiter:innen sollen Wertschätzung erfahren – unabhängig von

- Alter,
- ethnischer Herkunft und Nationalität,
- Geschlecht und geschlechtlicher Identität,
- körperlichen und geistigen Fähigkeiten,
- Religion und Weltanschauung,
- sexueller Orientierung und
- sozialer Herkunft.

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

Wir stellen den Anspruch an uns, dass unsere Kolleginnen das gleiche Gehalt wie unsere männlichen Kollegen bei gleichwertiger Tätigkeit erhalten. Seit 2019 legen wir zu diesem Anspruch eine detaillierte Auswertung über unsere Beschäftigtenzahlen, getrennt nach

Geschlecht und jeweiliger Entgeltgruppe sowie den durchschnittlichen Stundenlohn, offen. Darüber hinaus weisen wir den Anteil an Frauen und Männern in allen Führungsebenen aus.

Entgeltgruppe	Frauen		Männer		Divers		Durchschnittlicher tariflicher Stundenlohn in Euro*
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	
1	32	91,43	3	8,57	-	0,00	18,27
2	21	95,45	1	4,55	-	0,00	20,01
3	55	96,49	2	3,51	-	0,00	21,11
4	46	64,79	25	35,21	-	0,00	22,99
5	37	64,91	20	35,09	-	0,00	24,62
6	7	58,33	5	41,67	-	0,00	28,41
7	146	54,68	121	45,32	-	0,00	28,62
8	70	57,85	51	42,15	-	0,00	32,05
9	23	41,07	33	58,93	-	0,00	35,64
10	14	35,00	26	65,00	-	0,00	40,29
11	2	50,00	2	50,00	-	0,00	< 5 Personen
12	6	35,29	11	64,71	-	0,00	54,99
Vertraglich vereinbart	2	40,00	3	60,00	-	0,00	83,78
Gesamt	461	60,34	303	39,66	-	0,00	29,25

* arithmetisches Mittel des Stundenlohns

Führungsebene	Anteil Frauen in %	Anteil Männer in %
1 (GF/GL**)	40,00	60,00
2 (BL***)	38,10	61,90
3 (TL****)	40,91	59,09

** Geschäftsführung/-leitung

*** Bereichsleitung

**** Teamleitung

2022 wurde uns unser Zertifikat zum audit berufundfamilie bestätigt

Als Unternehmen der Dienstleistungsbranche sehen wir in der Personalpolitik einen wichtigen strategischen Schlüssel für unseren Unternehmenserfolg. Der im Unternehmen gelebte Anspruch, Beruf und Familie miteinander in Einklang zu bringen, kann dabei helfen, leistungsbereite Mitarbeiter:innen mit starker Beziehung zur Unternehmensidentität zu finden und zu halten. Nach sechs erfolgreichen Jahren im audit berufundfamilie werden wir in den folgenden Berichtsjahren unsere Ziele stetig optimieren und uns neuen Herausforderungen stellen. Wir möchten unsere Mitarbeiter:innen in der Vereinbarung von Arbeitsleben und Familie noch stärker unterstützen sowie die Angebote besser kommunizieren und in den Fokus der Führungskräfte rücken. Dabei werden die jeweiligen persönlichen Situationen berücksichtigt und viel Platz für individuelle Lösungen eingeräumt. So haben wir u. a. die Möglichkeiten mobiler Arbeit weiterentwickelt, Betriebsvereinbarungen über individuelle Freistellungen in besonderen Lebensphasen sowie zum „Vergütungssystem mit Regelung für Kind krank“ abgeschlossen. Folgende Bereiche wollen wir künftig noch stärker an die entsprechenden Lebensphasen der Mitarbeiter:innen ausrichten:

- die Führungsarbeit,
- die Arbeitsgestaltung in der digitalen Arbeitswelt,



- die Ausgestaltung des Personalentwicklungskonzeptes (beispielsweise kompetenzbasierte Feedbackgespräche, Mentoring zwischen Generationen),
- sowie den Ausbau des BIM Campus.

Darüber hinaus kommunizieren wir fortlaufend mit unseren Mitarbeiter:innen und informieren themenspezifisch über unsere Angebote. Gemeinsam entwickeln wir unsere Unternehmenskultur weiter und haben den Erfolg der ergriffenen Maßnahmen im Blick.

Betriebsvereinbarungen 2022

Im Jahr 2022 wurden rechtsverbindliche Übereinkünfte zwischen dem Betriebsrat und unserer Geschäftsführung getroffen. Die Vereinbarungen betrafen zum einen den Einsatz neuer digitaler Tools und zum anderen personelle Belange.

Auf dem Weg zu einer digitalen BIM ist die Auseinandersetzung mit digitalen Arbeitstools unabdingbar. Die Vereinbarung zum Einsatz von Miro, einer digitalen Whiteboard-Alternative zur Whiteboard-Lösung von Microsoft 365, regelt nunmehr unser kollaboratives und digitales Arbeiten mit diesem Tool.

Unter dem Einfluss der Digitalisierung verändert sich auch das Verständnis von Arbeit und moderne Modelle der Zusammenarbeit wie Desksharing rücken stärker in den Fokus und bedürfen ebenfalls des Einsatzes unterstützender Systeme. Ein Buchungstool ist Grundvoraussetzung, um Desksharing bei der BIM einzuführen. Über das Buchungstool können unsere Mitarbeiter:innen inzwischen einen verfügbaren Platz in den Flächen aussuchen, in denen Desksharing bereits eingeführt ist.

Personelle Entwicklungen gehen wir bei der BIM strategisch an und haben diese in einer Betriebsvereinbarung festgehalten. Wir bereiten die Förderung der Fähigkeiten und Talente unserer Mitarbeiter:innen systematisch vor und halten sie nach. Gleichzeitig werden die

Fähigkeiten der Mitarbeiter:innen mit den Aufgaben und Anforderungen der Unternehmensstrategie in Einklang gebracht. Individuelle Weiterbildungen, Trainings, Coachings und Tools können im Ergebnis viel zielgerichteter empfohlen und von den Mitarbeiter:innen in Anspruch genommen werden. Unsere Mitarbeiter:innen erhalten die Möglichkeit, sich gezielt für passende Laufbahnmodelle und Karrierepfade im Unternehmen zu entscheiden, die zu ihren Kompetenzen und Fähigkeiten passen. Ein zentrales Element in unserem Prozess der Potenzialermittlung ist der sogenannte DIALOG-Bogen, ein Formular, das den unternehmenseinheitlichen Bewertungsmaßstab darstellt, um gezielte Personalförderung und -entwicklung zu betreiben.

Eine weitere neue Betriebsvereinbarung geht mit der Abschaffung der individuellen Zielvereinbarung einher. Wichtig ist uns, herausragende individuelle Leistungen oder Team-Beiträge anzuerkennen. Hierfür haben wir das Instrument des Spot-Boni-Systems entwickelt und in einer Betriebsvereinbarung geregelt. Mithilfe drei unterschiedlich ausgerichteter Awards können wir nach wie vor unsere Anerkennung für herausragende Einsätze oder Leistungen von Mitarbeiter:innen aussprechen.

Weitere Betriebsvereinbarungen sind derzeit in Verhandlung bzw. Vorbereitung.

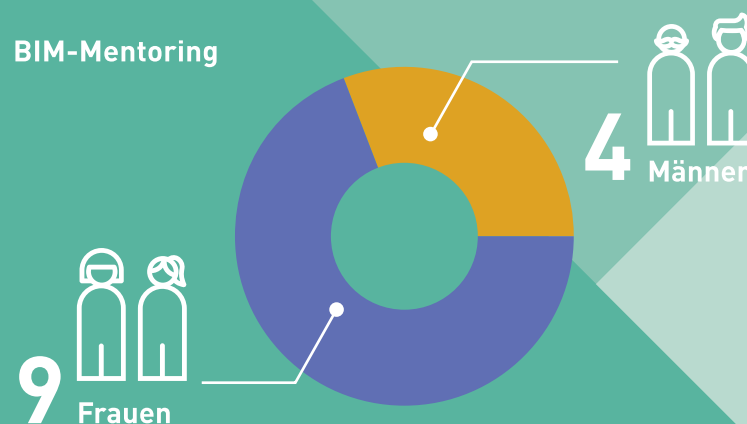
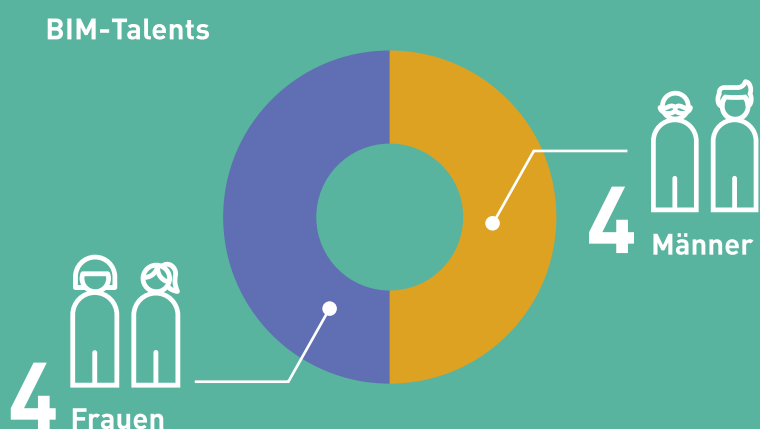
Wir geben Raum für individuelle Entwicklung

2020 haben wir unsere strategische Personalentwicklung (SPE) etabliert, die unseren Mitarbeiter:innen eine gezielte Karriereplanung ermöglicht. Im Rahmen der SPE führten 2022 Führungskräfte und Mitarbeiter:innen erstmalig und BIM-weit sogenannte DIALOG-Gespräche miteinander. Die DIALOG-Gespräche sind das Kernstück unserer SPE und basieren auf unserem einheitlichen BIM-Kompetenzmodell. Zur Orientierung sind alle Stellen bei der BIM entsprechend der Kompetenzen des Modells bewertet. Auf dieser Basis besprechen Führungskräfte und Mitarbeiter:innen die nächsten Entwicklungsmaßnahmen und halten diese fest.

Darüber hinaus konnten sich unsere Mitarbeiter:innen zum ersten Mal für zwei interne Entwicklungsprogramme bewerben: die BIM-Talents und das BIM-Mentoring-Programm. Auf einer Entwicklungskonferenz entschieden Geschäftsführung, -leitung sowie die Leitung von Personal und Organisation und Kolleg:innen der Personalentwicklung gemeinsam über die Auswahl

der Mitarbeiter:innen für das Programm „BIM-Talents“. Insgesamt 13 Mitarbeiter:innen wurden ausgewählt. In diesem Programm arbeiten wir mit zertifizierten Trainer:innen an der beruflichen Weiterentwicklung der Mitarbeiter:innen. Es gilt herauszufinden, welche Laufbahn geeigneter erscheint: die Führungs- oder die Fachlaufbahn. Die Antwort ist völlig offen. Das Programm ist auf maximal 18 Monate angesetzt und umfasst Coachings, Hospitationen in anderen Bereichen sowie individuelle Weiterbildungen.

Für das BIM-Mentoring-Programm qualifizierten sich acht Mitarbeiter:innen, die strukturiert durch ein:e Mentor:in über zwölf Monate begleitet werden. Das BIM-Mentoring-Programm ist darauf ausgelegt, die Mitarbeiter:innen in ihrer beruflichen und persönlichen Weiterentwicklung zu unterstützen. Dank des regelmäßigen Austausches und der Learnings werden auch die Mentor:innen viele neue Impulse für sich mitnehmen können.





Aus- und Weiterbildung

Junge Menschen auszubilden ist ein wichtiger gesellschaftspolitischer Beitrag und zugleich eine Investition in die wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft unseres Unternehmens. Deshalb sind wir als Ausbildungsbetrieb aktiv. 2022 hatten wir insgesamt zehn Auszubildende: Kaufleute für Büromanagement und Immobilienkaufleute.

In Kooperation mit der Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR) bieten wir derzeit ein duales Studium für 15 Studierende in BWL/Immobilienwirtschaft, Technisches Facility Management oder Bauingenieurwesen an.

2022 übernahmen wir zwei Student:innen sowie eine Auszubildende und konnten acht neue Auszubildende und Studierende einstellen.

BIM fit: heute Yoga, morgen Schritte-Challenge

Die Gesundheit unserer Mitarbeiter:innen ist ein hohes Gut und eine wichtige Grundlage unseres Unternehmenserfolges. Um die Gesundheit zu erhalten und zu fördern, gingen wir im Jahr 2022 eine Kooperation mit einer Online-Gesundheitsplattform ein. Alle Mitarbeiter:innen erhalten seitdem von der BIM ein jährliches Guthaben von 200 Euro, das für präventive Gesundheitsangebote genutzt werden kann.

Im Berichtszeitraum registrierten sich 71 Prozent aller Mitarbeiter:innen auf der Plattform. Damit wurde unser selbst formuliertes Ziel von 50 Prozent weit übertroffen. Die Aktivität auf der Plattform liegt mit 72 Prozent im erwarteten Bereich.

Auf der Plattform wurden zahlreiche Gesundheitsartikel abgerufen und gelesen. Insgesamt nahmen unsere Mitarbeiter:innen 370 Buchungen vor. Zu den beliebtesten Kategorien zählten Rückenfitness, Yoga, Ernährungsberatungen sowie Fitness- bzw. Gesundheitstrainings.



Zudem wurden verschiedene Challenges angeboten und genutzt, bei denen unsere Mitarbeiter:innen in Wettbewerben gegen- und miteinander antraten. Ein großer Erfolg war hier die mehrwöchige Aktiv Challenge, bei der 137 Mitarbeiter:innen teilnahmen und ihre Schritte via Smartphone trackten.

„Mensch, Kollege.“ – Du machst es möglich!

Mal nicht wie gewohnt am Arbeitsplatz arbeiten, etwas Sinnstiftendes zum Gemeinwohl beitragen, diesem Bedürfnis können unsere Mitarbeiter:innen an den Social Days nachgehen. Die Social Days sind eines von vielen Angeboten für ein besseres Miteinander und Füreinander der freiwilligen Initiative „Mensch, Kollege.“, die aus der Mitarbeiter:innenschaft heraus entstanden ist. Ebenso wie die übrigen Angebote werden auch die externen Aktionen, die an den Social Days stattfinden, nicht „von oben“ festgelegt, sondern von Kolleg:in für Kolleg:in sowie von Mitarbeiter:in für das Gemeinwohl. Allen Mitarbeiter:innen steht ein Tag pro Jahr für die Teilnahme an Social Days während ihrer Arbeitszeit zur Verfügung.

2022 konnten wir erstmals Social Days durchführen. Vier externe Aktionen wurden von Kolleg:innen, teilweise in Kooperation mit anderen Einrichtungen, für den guten Zweck initiiert und organisiert. Die Angebote reichten von der mehrtägigen Essensausgabe für ukrainische Geflüchtete über die Müllsammelaktion im Volkspark Friedrichshain und die Mithilfe bei der Berliner Tiertafel bis hin zu Renovierungsarbeiten in der Wohnungslosenunterkunft in der Paul-Gesche-Straße 9 in Berlin-Lichtenberg.



30 Kolleg:innen leisteten im Rahmen dieser Social Days rd. 160 Stunden freiwillige und ehrenamtliche Arbeit. Davon rd. 40 Stunden sogar außerhalb der Arbeitszeit.

Auch 2023 werden wir mit weiteren gemeinnützigen Aktionen fortfahren und somit dem Bedürfnis unserer Mitarbeiter:innen, sich gesellschaftlich zu engagieren, nachkommen.



Bilanz

Vorwort Finanzen und Bilanz

Auch im Geschäftsjahr 2022 orientierten sich die Ziele des Landes Berlin am Wachstum der Stadt. Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe, die Schaffung von Wohnraum sowie für die Infrastruktur wurden benötigt, um den Anforderungen gerecht zu werden.

Die Nachfrage nach Immobilien sowie Bau- und Bewirtschaftungsleistungen blieb hoch. Im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung erfolgten im Geschäftsjahr 2022 einige Einbringungen sowie Anmietungen.

1. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Das Geschäftsjahr 2022 war im Wesentlichen durch ein relativ konstantes Geschäftsvolumen gekennzeichnet. Die Umsatzerlöse 2022 betragen rd. 1.170 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 1.149 Mio. Euro) und sind im Vergleich zum Vorjahr leicht höher ausgefallen. Die Verkaufserlöse liegen im Vergleich zum Vorjahr auf geringerem Niveau, da im Geschäftsjahr 2021 einige großvolumige Transaktionen erfolgten. Das Volumen an Erträgen aus Betriebskosten und anderen mieterspezifischen Einnahmen hat im Vergleich zum Vorjahr zugenommen. Diese Positionen sind bis auf den Leerstandsanteil der Betriebskosten durchlaufend. Die Betriebskosten und die Kosten für den übrigen Leistungsbezug belaufen sich spiegelbildlich ebenfalls höher als im Vorjahr.



Das Jahresergebnis liegt mit rd. 284 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 322 Mio. Euro) unter dem Vorjahresniveau, jedoch über den angestrebten Zielen. Der Rückgang des Jahresergebnisses ist vor allem auf geringere Verkaufserlöse zurückzuführen, da die Verkaufsaktivitäten in Umsetzung der politischen Vorgaben des Landes Berlin reduziert wurden.

1.1 Erträge

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Mieterträge und Erbpachtzinsen in Höhe von rd. 633 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 621 Mio. Euro) erzielt. Die Mieterträge wurden mit behördlichen Nutzer:innen landeseigener Gebäude sowie mit Dritten erzielt.

Die Betriebs- und Nebenkostenerträge beliefen sich rd. 296 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 257 Mio. Euro). Vor allem die Energiekosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Die Vermarktungserlöse lagen mit rd. 36 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 81 Mio. Euro) unter dem Vorjahreswert und stellen die realisierten Kaufpreiseingänge der im jeweiligen Geschäftsjahr an Käufer:innen übergebenen Immobilien dar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Beurkundungen in vielen Fällen in früheren Geschäftsjahren erfolgten, da die Erfüllung der Vertragsbedingungen häufig eine entsprechende zeitliche Verzögerung mit sich bringt. Die höheren Verkaufserlöse im Vorjahr resultierten aus Einzelverkäufen, bei denen überdurchschnittlich hohe Kaufpreise erzielt wurden.

Auch im Jahr 2022 konnten noch hohe Kaufpreislösungen umgesetzt werden. In den Folgejahren ist eher mit abnehmenden Volumina zu rechnen. 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 Mietaufwendungen sind im Wesentlichen die bei externen Vermieter:innen anfallenden Mietaufwendungen für die Nutzung der Immobilien durch die Dienststellen des Landes Berlin ausgewiesen. Diese entsprechen den Mieterträgen des Anmietvermögens mit Ausnahme der Mieterträge, die mit Dritten erzielt werden konnten (z. B. Stellplatzvermietungen). Der Mietaufwand in SILB und SODA resultiert aus den Vertragsverhältnissen mit dem BBF und betrug rd. 84 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 75 Mio. Euro).

Die Betriebs- und Nebenkosten beliefen sich im Jahr 2022 auf rd. 321 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 265 Mio. Euro). In den Betriebs- und Nebenkosten sind Leistungen zur Umlage auf die Mieter:innen enthalten, wobei die größten Positionen auf

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

entfielen. Diese Leistungen wurden überwiegend von Unternehmen am Markt bezogen.

In den bezogenen Leistungen für Betriebs- und Nebenkosten sind auch Leistungen des Landesbetriebs für Gebäudewirtschaft (Betriebsteil A) enthalten. Dieser beschäftigte durchschnittlich 316 Mitarbeiter:innen (Vorjahr: 356) des Landes Berlin, die überwiegend in hoheitlich genutzten Objekten Gebäudedienstleistungen erbrachten (etwa in den Sparten Hausmeister, Pförtner und Gebäudereinigung).

Der Landesbetrieb erhält für seine Leistungen eine marktübliche Vergütung, sodass die behördlichen Mieter:innen verursachungsgerecht mit Kosten in gleicher Höhe belastet werden wie bei einem Leistungsbezug von dritten Dienstleistungsunternehmen. Die über das marktübliche Leistungsentgelt hinausgehenden Kosten werden durch einen Zuschuss aus dem Landeshaushalt gedeckt. Der Zuschussbedarf wird durch das Ausscheiden von Mitarbeiter:innen in den Ruhestand, die Steuerungsfunktion der BIM und Anstrengungen zur Effizienzsteigerung kontinuierlich vermindert.

Die Bauunterhaltung umfasst Maßnahmen der kleinen Bauunterhaltung (Instandsetzung ohne umlagefähige Betriebskosten), ungeplante Instandsetzungsmaßnahmen sowie nicht aktivierungsfähige Großbaumaßnahmen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden für die Bauinstandhaltung rd. 133 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 141 Mio. Euro) aufgewendet. Hinzu kommen Baumaßnahmen zum Abbau des bilanzierten Instandhaltungsstaus in Höhe von rd. 160 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 109 Mio. Euro). Diese wirken sich auf den Gebäudezustand wertverbessernd aus und stellen deshalb einen Zuwachs im Anlagevermögen der Bilanz dar. Das gesamte Volumen, das für bauliche Maßnahmen umgesetzt wurde, belief sich somit auf rd. 293 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 250 Mio. Euro) und ist somit sichtbar erhöht worden.

Der Vermarktungsaufwand betrug im Geschäftsjahr 2022 rd. 4 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 2 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 31.12.2022 auf rd. 163 Mio. Euro (Vorjahr: 172 Mio. Euro). Die größte Position stellen hierbei jene Leistungen, die mieterspezifisch beauftragt werden. Diese Kosten werden den Mieter:innen weiterbelastet und sind daher in der Ergebnisrechnung sowie auch bei den Betriebs- und Nebenkosten ein durchlaufender Posten.

1.3 Operative Aufwendungen/Steuern

Unter den operativen Kosten sind schwerpunktmäßig Personalkosten und Abschreibungen ausgewiesen. Die operativen Kosten beliefen sich 2022 auf rd. 178 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 169 Mio. Euro). Diese Zahlen setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2022
Abschreibungen	97	102
Personal-/ Sachaufwand	72	76
Gesamt	169	178

Die Abschreibungen sind bedeutendster Einzelbestandteil der operativen Aufwendungen und liegen mit einem Gesamtvolumen von rd. 102 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 97 Mio. Euro) höher als im Vorjahr. Sie betreffen im Wesentlichen die Abschreibungen auf die Gebäude des SILB, des SODA und des BBF. 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 Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht: Sie beträgt 8.192 Mio. Euro (Vorjahr: 7.754 Mio. Euro). In den Bilanzpositionen stellt sich dies wie folgt dar.

1.1 Anlagevermögen

Das Anlagevermögen umfasst im Wesentlichen die Immobilien des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB) mit einem Wert von rd. 3.710 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 3.584 Mio. Euro) sowie des Sondervermögens für die Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke (SODA) mit einem Wert von rd. 1.954 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 1.939 Mio. Euro). Die von der Berliner Bodenfonds GmbH (BBF) angekauften Immobilien werden mit einem Wert von 56 Mio. Euro (Vorjahr: 45 rd. Mio. Euro) ebenfalls im Anlagevermögen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden dem SILB und dem SODA neue Immobilien, teilweise aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds, zugeordnet.

Das Immobilienvermögen der Berliner Bodenfonds GmbH erhöhte sich durch Objektzugänge auf rd. 56 Mio. Euro (Vorjahr: 45 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 Sanierungsstau 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 des Treuhandvermögens des Liegenschaftsfonds Berlin im Wesentlichen zur Veräußerung bestimmt sind und daher bilanziell nicht als Anlagevermögen bewertet werden, wird kein Bilanzwert für das Anlagevermögen ausgewiesen.

1.2 Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen per 31.12.2022 weist einen Wert von rd. 2.469 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 2.182 Mio. Euro) aus.

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

Liquide Mittel nehmen mit rd. 1.405 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 1.292 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 von Mieter:innen im Voraus 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 31.12.2022 insgesamt rd. 6.436 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 6.233 Mio. Euro).

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

Die Ausschüttungen an den Landeshaushalt betragen im Geschäftsjahr 2022 rd. 185 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 175 Mio. Euro).

- Aus dem SILB floss ein Überschuss in Höhe von rd. 150 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 145 Mio. Euro) an den Landeshaushalt. Die Höhe der Ausschüttung des SILB hängt hauptsächlich von den Rücklagenbildungen ab, die vom Abgeordnetenhaus beschlossen werden. 2022 wurden geringere Rücklagen gebildet als im Vorjahr. Unter Berücksichtigung der Rücklagenbildungen erreichten die geplanten Ausschüttungen die gleiche Höhe wie im Vorjahr.
- Aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds wurden im Rahmen der Erlösauskehr aus Verkaufserlösen insgesamt rd. 26 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 25 Mio. Euro) ausgeschüttet. Die Ausschüttung war höher als geplant.
- Das SODA schüttete rd. 7 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 25 Tsd. Euro) an den Landeshaushalt aus. Im Vorjahr wurden Rücklagenbildungen vorgenommen, sodass die Ausschüttung entsprechend gering ausfiel.

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.

in Euro/m ²	Geschäftsjahr 2021			Geschäftsjahr 2022		
	Anmietvermögen	SILB	SODA	Anmietvermögen	SILB	SODA
Miete/m ²	9,08	9,17	2,96	9,93	9,19	3,46
Nebenkosten/m ²	5,73	3,72	2,32	8,08	4,26	3,08
Bauunterhalt/m ²	0,63	2,34	0,85	0,63	2,12	1,35

Beurkundungen/Erlösabführung

Im Beurkundungsvolumen sind die Kaufpreise aus den Kaufverträgen sowie die Verkehrswerte aus den Einbringungsverträgen mit den Wohnungsbaugesellschaften enthalten. In den Treuhandvermögen führen diese Sacheinlagen nicht zu Verkaufserlösen. Die Erlösabführungen erfolgen an die Senatsverwaltung für Finanzen, an die Bezirke sowie an die Hauptverwaltungen.

Die Erlösabführung 2022 liegt mit insgesamt rd. 26 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 25 Mio. Euro, jeweils nur Bezirke und Senatsverwaltung für Finanzen/zentraler Landeshaushalt) über Planniveau und resultiert wie im Vorjahr aus höheren Kaufpreiseingängen im Geschäftsjahr.

	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2022
Beurkundungen		
Kaufverträge	35.157	27.568
Einbringungen	42.885	12.660
für Landesbehörden	66.289	93.920
Gesamt*	144.331	134.148
Erlösabführungen		
Senatsverwaltung für Finanzen	15.165	15.584
Bezirke	10.081	8.160
Hauptverwaltungen, übrige	939	2.544
Gesamt*	26.185	26.228

* 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

nachhaltigkeit@bim-berlin.de

www.bim-berlin.de

Geschäftsleitung

Sven Lemiss, Geschäftsführer

Birgit Möhring, Geschäftsführerin

Martin Sowinski, Prokurist, Geschäftsleitung

Angela Deppe, Prokuristin, Geschäftsleitung

Hans-Joachim Schlüter, Prokurist, Geschäftsleitung

Jelena Ebner, Geschäftsbereichsleiterin und designierte

Prokuristin, 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 Immobilien-

© BIM GmbH:

S. 1 Titel, Robert-Uhrig-Str., Luftbild Oranienburger Str, S. 2 Anti Terror Zentrum, S. 3 Mitarbeiter (2), S. 11 Radenzer Str. Straßenschild, Radenzer Str., Robert Uhrig Str., S. 18 Anti Terror Zentrum, Baustelle, Gebäude-
decke, S. 19 Tuberkulose Zentrum, S. 21 Finanzamt Neukölln, S. 25 Oranienburger Str., S 30, Polizeigelände Cecilienstr., Übergabe, S. 32 Willkommenszentrum, S. 34 Alfred-Döblin-Haus, Innenansicht, S. 36 Ladesäule, S. 37 OSZ Bürowirtschaft, Photovoltaik-Anlagen, S. 38 Friesenstr. 16, S. 39/40 Ökokonto Dieder-
dorfer Weg, S. 41 Gewächshaus, S. 43 nachhaltiges Bau-
en, Baustoffe, S. 46 Nachhaltigkeitsprogramm

© SMB/Willy Römer:

S. 21 Kathreiner Hochhaus

© André Wunstorf:

S. 5 Geschäftsführung

© Hoffotografen:

S. 6 Barbro Dreher

management GmbH Kontakt aufzunehmen, um die Angelegenheit zu klären. Die Rechte der verwendeten Bilder liegen bei:

© Felix Oberhage:

S. 1 Titel, Ephraim-Palais, S. 3 Hoffest, S. 12 Berolinstr. Gebäude, Innenansicht, Baustelle, S. 27, 28 Feuerwehr Frohnau, S. 31 Ephraim-Palais (2), S. 42 Hartmannsweilerweg 29, Peter-Lenné-Schule

© Jochen Eckel:

S. 2 Verwaltungsakademie, S. 24 Dragonerareal, S. 27, 28 Feuerwehr Grünau, Feuerwehr Ranke, S 29 Polizei Parcour (3), S. 33 Verwaltungsakademie

© Jens Jeske:

S. 33 Übergabe, Verwaltungsakademie Innenraum

© Stock:

S. 1 Titel, soziale Träger:in, S. 14 Lausitzer Straße 10+11, S. 15 Flughafen Tegel, S. 16 Zur Rothen Laake 10, S. 20 Friedrich-Krause-Ufer 16-21, S 22 Berliner Schulen, S. 23 Kulturräume, S. 42 Energiekrise, S. 46 Berliner U-Bahn, Firmenküche, S. 49 Innovationsmanagement, S. 50 Kundenumfrage, S. 53 Gleicher Lohn, S. 55 Audit Beruf, S. 58 Personalentwicklung, S. 59 Yoga, S. 60 Social Days, S. 62 Finanzen S. 65 Bilanz



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)