



Geschäftsbericht 2010

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden	4
Vorwort des Geschäftsführers	5
Transparenz	6
Organe der Gesellschaft	8
Die BIM in Zahlen 2010	9
Die BIM in Kürze	10
Das Mieter-Vermieter-Modell	11
Partnerschaft gegen Korruption – eine neue Ombudsfrau	11
Entwicklung des Unternehmens	12
Einsparungen	15
Portfolioentwicklung	16
Umzugsmanagement/Umzugsprojekte	25
Vergabe	27
Bauen und Sanieren	32
Energie und Nachhaltigkeit	44
Mitarbeiter	50
Flughafen Tempelhof	54
Finanzen 2010	60
Ausblick	67
Anhang	68
Impressum	74

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Sehr geehrte Damen und Herren,

alt und geschichtsträchtig oder neu, zukunftsweisend und funktional. Immobilien haben viele Gesichter. Doch eins ist ihnen allen gemein: Sie brauchen Pflege und ein kluges Management, damit sie optimal genutzt werden können und ihr Wert erhalten bleibt. Dies gilt für privates Eigentum ebenso wie für öffentliches. Zu Recht ist daher die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) seit 2003 aus der Berliner Verwaltungslandschaft nicht mehr wegzudenken.

Die BIM bewirtschaftet einen stetig wachsenden Teil der öffentlichen Immobilien im Land Berlin und sorgt mit effizienten Bewirtschaftungsstrategien für deren Werterhalt. Gleichzeitig erfüllt sie auch für die Menschen, die täglich in den Gebäuden arbeiten, eine wichtige Funktion: So sorgt sie zum Beispiel mit maßgeschneiderten Facility Management-Dienstleistungen dafür, dass vom tropfenden Wasserhahn bis zum undichten Dach keine Störung unbehoben bleibt. Auch Sanierungsmaßnahmen werden zum Teil erst durch die effizienten Planungen der Gesellschaft ermöglicht.

Die zentrale Bündelung von Aufgaben in der BIM sorgt für hohe Effizienz und Synergieeffekte. Beispiele dafür sind die zentrale Vergabe von Rahmenverträgen im Facility Management-Bereich und das übergeordnete Flächenmanagement, mit dem die BIM im Land Berlin Leerstand reduziert und vermeidet. 211 Millionen Euro konnte die landeseigene Gesellschaft bisher auf diese Weise für den öffentlichen Haushalt einsparen. Ein Erfolg, der nicht zuletzt durch eine stetige Professionalisierung ermöglicht wurde.

Aufgrund ihrer guten Ergebnisse und kundenorientierten Arbeit, die von Behörden und Einrichtungen gleichermaßen geschätzt wird, wuchs der Bestand der BIM auch in diesem Jahr erneut. Bereits in den letzten Jahren überzeugte sie in der Arbeit mit den Immobilien der Polizei, der Feuerwehr und der ersten Tranche Kulturimmobilien sowie am Flughafen Tempelhof. Die hier gesammelten Erfahrungen machen die BIM zu einem wichtigen Partner, auch im Bereich Spezialimmobilien.

Im Rahmen von vier planmäßigen Aufsichtsrats-sitzungen im Geschäftsjahr 2010 sahen wir die kompetente und sorgfältige Arbeitsweise der Gesellschaft bestätigt. Im Namen des gesamten Aufsichtsrats danke ich daher den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BIM für ihre erfolgreichen Bemühungen um unsere öffentlichen Immobilien. Ich bin mir sicher, dass das Land Berlin auch in Zukunft von der Arbeit der BIM profitieren wird.



Dr. Christian Sundermann
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Vorwort des Geschäftsführers

Sehr geehrte Damen und Herren,

das vergangene Jahr 2010 stand ganz im Zeichen des Konjunkturpakets II (KP II). Der BIM standen in diesem Rahmen zusätzlich 62 Millionen Euro zur Verfügung, die sinnvoll in den Gebäudebestand investiert werden konnten. Wie ein roter Faden durchzieht das Thema daher auch den diesjährigen Geschäftsbericht. Zahlreiche der von uns verwalteten Gebäude profitierten von diesen Geldern. Zum Teil konnten umfangreiche und seit langem notwendige Sanierungen durchgeführt werden, teils waren es nur kleine Maßnahmen, wie zum Beispiel der Austausch von Heizkörperreglern, die dennoch in der Bilanz erhebliche Einsparungen ermöglichen. Hier zeigt sich, dass es manchmal sinnvoller ist, eine gegebene Geldmenge in viele kleine Projekte, als in ein einziges Leuchtturmprojekt zu investieren, auch wenn diese Maßnahmen weniger Prestige versprechen.

Auch in anderer Hinsicht liegt ein erfolgreiches und ereignisreiches Jahr hinter uns: Die neue Zusammenarbeit mit fünf Berliner Justizeinrichtungen zeigt, dass die BIM in zunehmendem Maße Ansprechpartner auch für Immobilien mit ganz speziellen Anforderungen geworden ist. Seit dem 1. Januar 2010 gehören damit nun zusätzlich knapp 130.000 Quadratmeter Nettogrundfläche zu unserem Verantwortungsbereich. Diese anspruchsvolle Aufgabe ist ein Pilotprojekt, das wir Ende des Jahres bereits mit durchweg positivem Ergebnis auswerten konnten. Dass die Befragten die Zusammenarbeit mit der BIM als angenehm und ergebnisorientiert bewerten und die zuständigen Mitarbeiter als kompetente und fachkundige Ansprechpartner schätzen, erfüllt uns besonders mit Stolz.

Der Dank gebührt deshalb den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die vermeintlich schwierige Aufgaben oder neue Problemfelder als Herausforderung zielstrebig und motiviert angehen. Sie alle sind Garant für das Erreichen unseres Ziels, nämlich dass die Menschen, die täglich in den Häusern arbeiten, die Polizisten, die Beschäftigten in der Verwaltung, Lehrer, Kulturschaffende und viele andere, dies unter optimalen Bedingungen tun können. Dazu möchten wir künftig weiterhin beitragen.



Sven Lemiss
Geschäftsführer



1



2



3



4



5

Transparenz

- 1 Senator Dr. Ulrich Nußbaum beim Blick durchs Fernrohr in der neu sanierten Archenhold-Sternwarte
- 2 Eröffnung der KP II-Ausstellung zur Langen Nacht der Museen
- 3 Profitiert von Mitteln aus dem KP II: Das Konzerthaus Berlin am Gendarmenmarkt
- 4 Das neu sanierte Oberstufenzentrum Wirtschaftssprachen in Schöneberg
- 5 Besucher informieren sich auf der Messe MODERNER STAAT über die BIM

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Dr. Christian Sundermann

Vorsitzender / Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Hella Dunger-Löper

Stellvertretende Vorsitzende / Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin

Dr. Jens-Peter Heuer

Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, Berlin

Wilfried Schmahl

Geschäftsführer Strabag Property and Facility Services GmbH, Frankfurt am Main

Geschäftsleitung

Sven Lemiss Geschäftsführer

Birgit Möhring Prokuristin

Klaus Gendner Prokurist

Sitz der Gesellschaft

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Keibelstraße 36, 10178 Berlin



Der Sitz der BIM liegt in unmittelbarer Nähe des Alexanderplatzes

Die BIM in Zahlen 2010

Gründungsjahr	2003
Einsparungen für das Land Berlin (im Vergleich zu 2003)	211 Mio. Euro
Abbau Sanierungsstau	83 Mio. Euro
Mitarbeiter per 31. Dezember 2010	187
Auszubildende per 31. Dezember 2010	17
Gesamte bewirtschaftete Bruttogrundfläche	4.066.800 m ²
Anzahl der Gebäude	1.383
Anzahl der Wirtschaftseinheiten	439
Anzahl der Mieter	2.795
Anzahl der Verträge	
Dienstleistungsverträge	413
Wartungsverträge	408
Ver- und Entsorgungsverträge	51

Die BIM in Kürze

Mit einem kleinen Startportfolio von 90 Gebäuden nahm die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) 2003 ihre Arbeit auf. Seither verwaltet sie als hundertprozentige Tochtergesellschaft des Landes Berlin einen beständig wachsenden Teil der landeseigenen Immobilien, mittlerweile sind es rund 1.300. Sie sind zusammengefasst im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (kurz: Sondervermögen), als dessen Geschäftsführerin die BIM fungiert. Dazu kommen rund 180 Gebäude, die am freien Markt angemietet sind (das sogenannte Treuhandvermögen) und die die BIM treuhänderisch im Auftrag des Landes Berlin betreut. Neben den Dienstgebäuden der Berliner Hauptverwaltung – darunter zum Beispiel das Berliner Rathaus – gehören zu ihrem Portfolio vor allem die Immobilien der Berliner Polizei und Feuerwehr sowie Finanzämter, Gerichtsgebäude und Oberstufenzentren, aber auch Kulturgebäude und seit Januar 2010 einige Immobilien des Justizvollzugs. Insgesamt fallen rund vier Millionen Quadratmeter Bruttogrundfläche in den Verantwortungsbereich der Gesellschaft.

Als Landestochter vertritt die BIM die Interessen des Landes Berlin und trägt dafür Sorge, dass die öffentlichen Gebäude sinnvoll und sparsam genutzt und bewirtschaftet werden. Um den wachsenden Bestand und die Zufriedenheit der Kunden kümmern sich rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie sorgen dafür, dass die Landesimmobilien optimal bewirtschaftet und externe Mietverträge beendet oder neu verhandelt werden können. Die BIM erzielte auf diese Weise bisher Ersparnisse in dreistelliger Millionenhöhe, die dem Landeshaushalt zugutekommen. Zusätzlich profitieren auch die öffentlichen Nutzer, denn die opti-

mierte Bewirtschaftung ermöglicht es, die vorhandenen Mittel sinnvoller einzusetzen: Flächen können an die Bedürfnisse der Mieter angepasst und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die BIM trägt somit auch zum Abbau des Sanierungsstaus im Land Berlin bei.

Das Mieter-Vermieter-Modell

Das Mieter-Vermieter-Modell bildet die Grundlage für die Arbeit der Gesellschaft. Im Rahmen dieses Modells zahlen die Nutzer der Verwaltungsgebäude einen festgelegten Mietzins an die BIM. Die nötigen Gelder werden dem Mieter aus dem Landeshaushalt zur Verfügung gestellt. Die BIM übernimmt im Gegenzug die Verwaltung und Bewirtschaftung der Gebäude ebenso wie die Verantwortung für Unterhalt und Sanierung. Das Mietverhältnis fördert bei den nutzenden Behörden das Bewusstsein, dass die Immobilien Geld kosten und regt zu einem ressourcenschonenden Umgang mit ihnen an. Aus den Mieten bezahlt die BIM die für einen Vermieter üblichen Aufwendungen für den Erhalt der Immobilien. Der Überschuss fließt an den Landeshaushalt zurück. Das Mieter-Vermieter-Modell schafft so Transparenz über die tatsächlichen Unterbringungskosten und ermöglicht zugleich den Mietern, sich auf ihre Kernaufgaben zu konzentrieren.

Partnerschaft gegen Korruption – eine neue Ombudsfrau

Als landeseigenes Unternehmen und Auftraggeber von Dienstleistungen trägt die BIM eine hohe Verantwortung. Aus diesem Grund hat sich die Geschäftsleitung bereits im Jahr 2007 dazu entschlossen, eine Partnerschaft gegen Korruption ins Leben zu rufen. Die Gesellschaft richtete in

der Konsequenz die Funktion einer Ombudsperson ein. Kunden, Mitarbeiter und auch Externe können sich bei einem Korruptionsverdacht an sie wenden. In ihrer Position unterliegt sie der Schweigepflicht, so dass niemand befürchten muss, durch die Äußerung eines Verdachts berufliche oder persönliche Nachteile zu erleiden.

Die bisherige Zusammenarbeit mit Dr. Jürgen Kemper musste 2010 leider aufgegeben werden, da dieser in die Wissenschaft berufen wurde. Seit Anfang 2010 bekleidet daher Frau Dr. Stefanie Lejeune diese wichtige Position. Zusätzlich führt Frau Dr. Lejeune für die BIM verschiedene Maßnahmen zur Korruptionsprävention durch und bietet Anti-Korruptions-Seminare an. Als Ombudsfrau ist sie zudem Ansprechpartnerin für Themen wie den Umgang mit Geschenken oder die Auftragsvergabe.



1



2



3



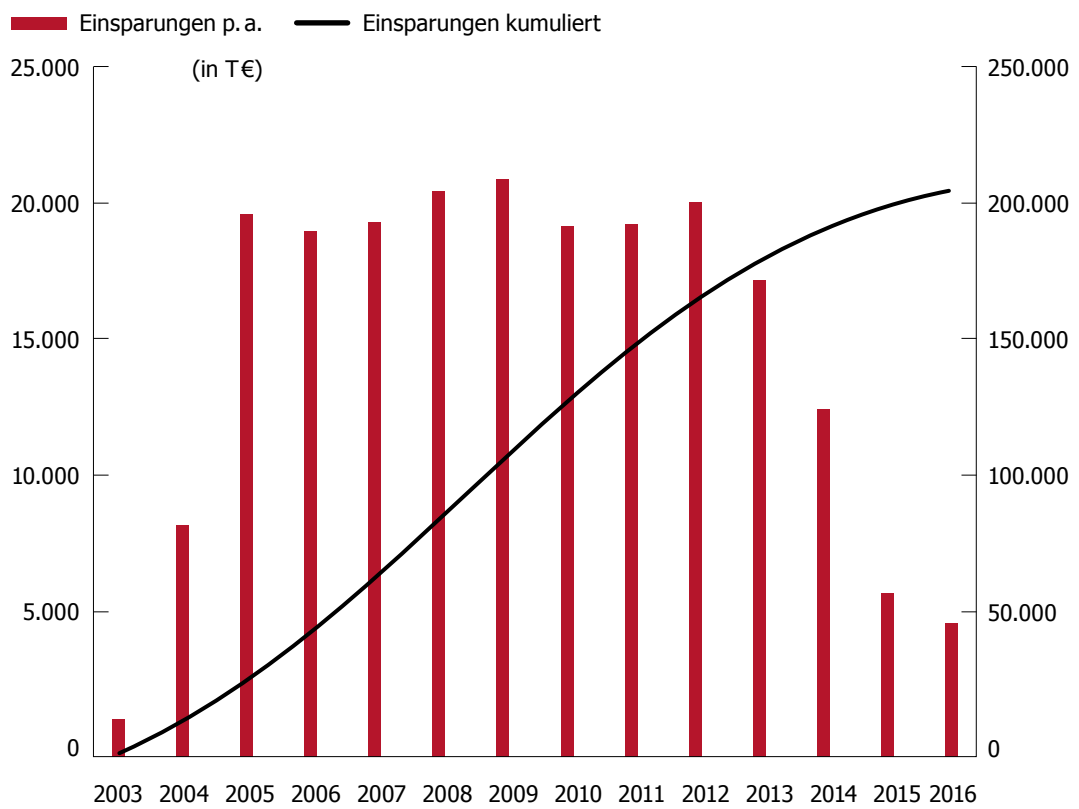
4

Entwicklung des Unternehmens

- 1 Die JVA Plötzensee ist eine der fünf Justizeinrichtungen, die seit 2010 zum Portfolio der BIM gehören
- 2 Ebenso neu im Bestand: Das Palais am Festungsgraben
- 3 Der neue Sitz der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung in der landeseigenen Otto-Braun-Straße 27
- 4 Umzüge sind häufig die Folge portfoliostrategischer Überlegungen

Abbildung 1

Vertraglich gesicherte Einsparungen



Einsparungen

Als Landestochter handelt die BIM grundsätzlich im Sinne der Haushaltskonsolidierung. Sie erzielt durch ihre Arbeit Einsparungen, die dem Landeshaushalt zugutekommen. Die wirtschaftlichen und politischen Ziele des Landes sind daher ihrem eigenen Gewinnstreben übergeordnet. Berechnet werden die Einsparungen in Bezug auf die real entstandenen Kosten im Basisjahr 2003. Sie ergeben sich aus der Differenz zwischen den realen Kosten und den laufenden Kosten nach Beendigung einer Maßnahme. Die Berechnung bezieht sich jeweils auf einen Zeitraum von 20 Jahren.

Vertraglich gesicherte Einsparungen

Im Geschäftsjahr 2010 hat die BIM den eingeschlagenen Kurs zur Erzielung von Einsparungen konsequent fortgesetzt. Durch Verbesserungen in der Gebäudebewirtschaftung und Flächennutzung

konnten weitere Ersparnisse für den Landeshaushalt erzielt werden. In Summe wurden bisher Einsparungen im Volumen von rund 211 Millionen Euro für den Landeshaushalt vertraglich abgesichert. Die Entwicklung im Zeitablauf stellt Abbildung 1 dar.

Darüber hinaus sind eine Vielzahl von Projekten beschlossen worden und befinden sich nunmehr in den verschiedenen Stadien der Umsetzung von der Planung und Genehmigung in den politischen Gremien bis hin zu Einzug, Inbetriebnahme und Schlussabrechnung.

Hierbei handelt es sich um Projekte, bei denen nach einer anfänglichen Investition langfristig erhebliche Einsparungen für den Landeshaushalt erreicht werden. Über den Zeitraum der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen von rund 20 Jahren erzielen diese Projekte in Summe ein Volumen von rund 415 Millionen Euro.

Abbildung 2

Das Portfolio der BIM (per Dezember 2010)

Aufteilung Sondervermögen

Polizei 31 %

Startportfolio 29 %



Aufteilung Mietfläche Treuhand

(=angemietete Gebäude)

Startportfolio 44 %

Polizei 24 %



Portfolioentwicklung

Portfoliozugänge 2010

2010 wurden neun Wirtschaftseinheiten mit insgesamt 73 Gebäuden und einer Nettogrundfläche von mehr als 150.000 Quadratmetern (sowie zwei weitere unbebaute Grundstücke) in das Sondervermögen übertragen. So kamen zum 1. Januar 2010 unter anderem fünf Justizeinrichtungen sowie das Palais am Festungsraben und der Standort Neue Roßstraße 4-5 hinzu. Insgesamt entspricht dies einem Flächenzuwachs von etwa 5,5 Prozent gegenüber 2009.

Einsparungen durch Flächenoptimierungsprojekte

Flächenoptimierungen in 2010

Durch verschiedene Portfolioprojekte konnte die BIM im Jahr 2010 insgesamt 51.000 Quadratmeter

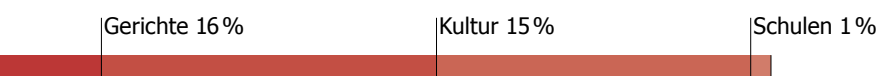
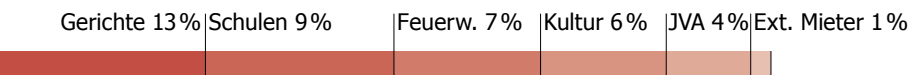


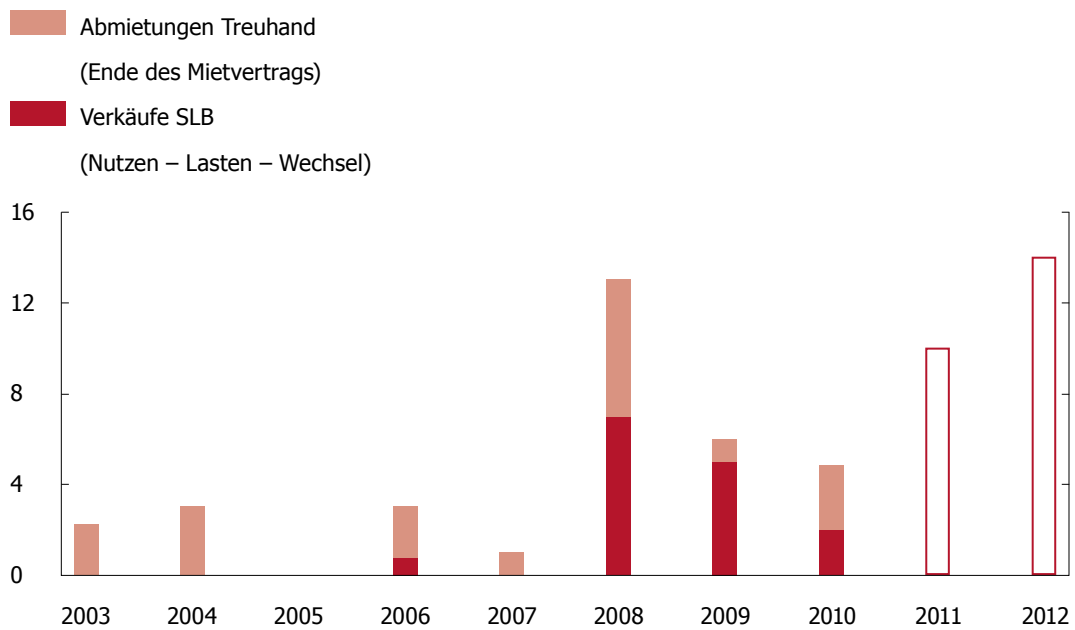
Abbildung 3

Segment	Adresse	Mietvertragsende	Mietfläche	Einsparung kameral
Startportfolio	Beuthstraße 6-8	30.04.2010	22.562 m ²	93,7 Mio. Euro
Startportfolio	Blissestraße 5	31.12.2010	9.440 m ²	19,2 Mio. Euro
Startportfolio	Josef-Orlopp-Straße 62	31.03.2010	10.459 m ²	20,9 Mio. Euro
Summe			42.461 m²	133,8 Mio. Euro

Fläche einsparen. Die Beendigung von drei externen Mietverträgen sparte zudem kameral Kosten von 134 Millionen Euro über zehn Jahre gerechnet. Dabei handelt es sich um die Beuthstraße 6-8, die Blissestraße 5 und die Josef-Orlopp-Straße 62, deren Mietfläche in Höhe von insgesamt 42.000 Quadratmeter leergezogen werden konnte (s. Abbildung 3). Erlöse in Höhe von 9,2 Millionen Euro durch den Verkauf frei gewordener Flächen kamen

ebenfalls dem Landeshaushalt zugute, darunter die Polizeiliegenschaften in der Jägerstraße 48 und in der Inselstraße 8.

Abbildung 4



Portfolioabgänge: Verkäufe und Abmietungen seit 2003

Seit der Gründung der BIM sind insgesamt 33 Portfolioabgänge (15 Verkäufe aus dem Sondervermögen und 18 Abmietungen von Treuhand-Objekten) zu verzeichnen. 2011 und 2012 sind insgesamt weitere 24 Abgänge durch Veräußerungen geplant. Einen Überblick bietet Abbildung 4.

Abbildung 5

Status	Projektbezeichnung	Kategorie
Beschlossen 2010	Gesundheitsberatung Potsdamer Straße 61-65 (Bezirksamt)	Portfolioprojekt
Beschlossen 2010	Oudenarder Straße 16 (Polizeiabschnitt A35)	Anmietung
Beschlossen 2010	Westhafenstraße 1 BEHALA – Lagerflächen (Staatsanwaltschaft)	Anmietung

Abbildung 6

Buchungskreis	Anmietverträge	Drittmietverträge	Stellplatzverträge	Summe
Treuhand	139	65	120	324
Sondervermögen	-	471	1.481	1.952
Flughafen Tempelhof	-	91	27	118
Summe	139	627	1.628	2.394

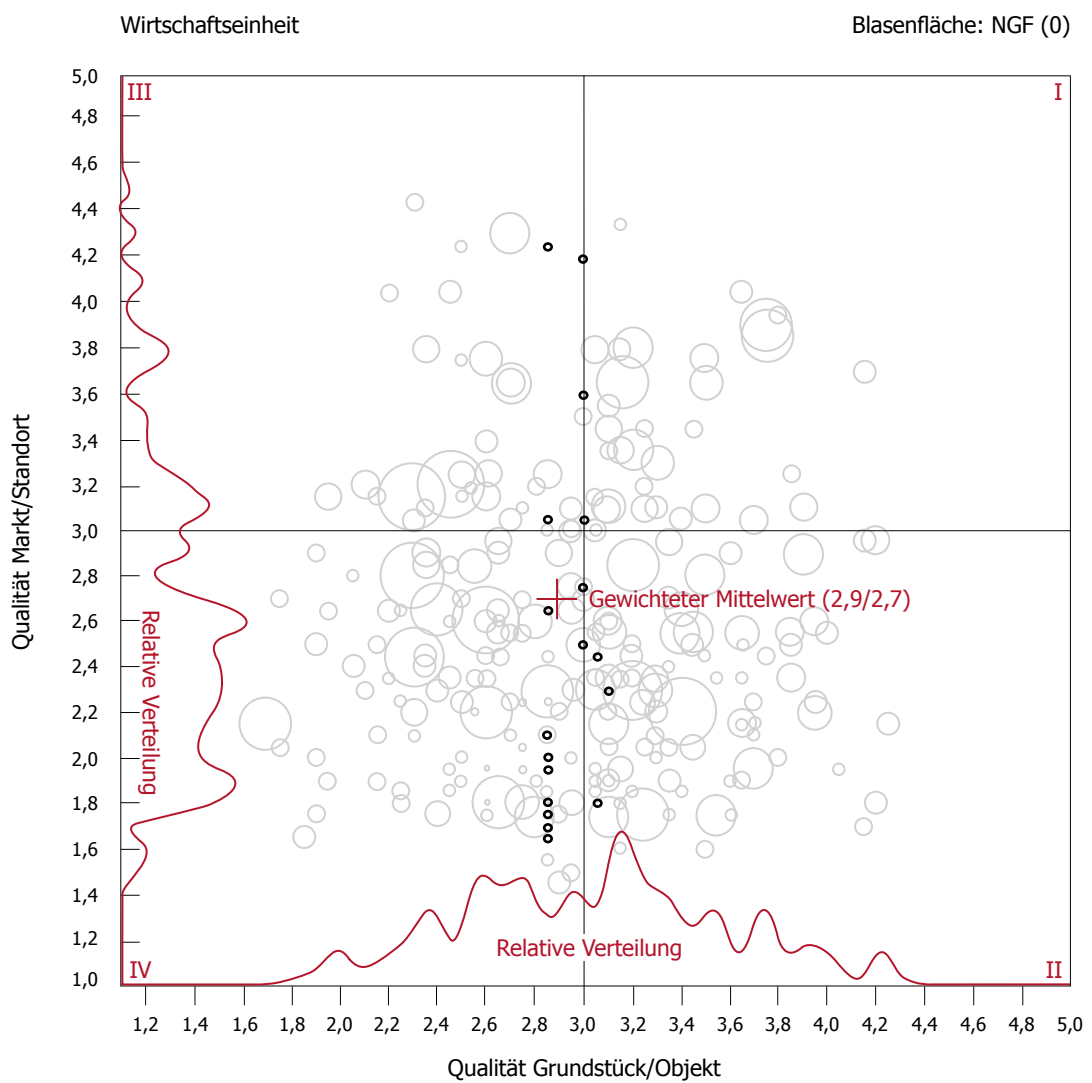
Portfolioprojekte

Portfolioprojekte sind ein wichtiger Bestandteil der Arbeit der BIM und ein wirksames Mittel, um Einsparungen zu erzielen. 2010 konnten mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses drei Flächenoptimierungsprojekte initiiert werden, aus denen sich eine kamerale Einsparung von rund 6,7 Millionen Euro ergibt. Eine Übersicht über die Projekte bietet Abbildung 5.

Vertragsmanagement

2010 wurden nahezu 2.400 An- und Vermietverträge mit Dritten betreut. Die Mitarbeiter der BIM bearbeiteten fast 700 Anfragen zur An- und Vermietung an Dritte und schlossen mehr als 400 Verträge neu ab (einschließlich Neuverhandlungen bestehender Mietverhältnisse; ohne Nachträge und Kündigungen). Eine Übersicht bietet Abbildung 6.

Abbildung 7
Analyseergebnis Gesamtportfolio (SILB)



Qualitative Immobilien-Portfolioanalyse

Um den stetig wachsenden Immobilienbestand des Landes Berlin immer im Blick zu behalten, hat die BIM im Jahr 2010 ein zentrales Analysesystem entwickelt. Was sind die Stärken und Schwächen einer Immobilie? Welches Objekt eignet sich besonders für die Bedürfnisse eines bestimmten Mieters? All diese und weitere Daten hält die Portfolioanalyse bereit und macht sie zu einem wichtigen Werkzeug für das strategische Immobilienmanagement der BIM. Die Portfolioanalyse unterzieht jede Wirtschaftseinheit einer Bewertung nach einer Vielzahl vorab definierter Kriterien. Jede Einzelbewertung eines Kriteriums („Rating“) fließt mit einer individuellen Gewichtung in die Gesamtbewertung jeder Wirtschaftseinheit („Scoring“) ein. Die Scoring-Ergebnisse sämtlicher Wirtschaftseinheiten werden in einem Blasendiagramm mit zwei Achsen dargestellt, einer sogenannten multifaktoriellen Matrix.

Auf der x-Achse dieser Matrix ist die Grundstücks- und Objektqualität jeder Wirtschaftseinheit abgebildet. Diese Dimension umfasst sämtliche Eigenschaften der Immobilien, welche weitestgehend von der BIM durch Maßnahmen beeinflusst werden können und wird daher als die interne Dimension bezeichnet. Dazu zählen u. a. die Höhe des Sanierungsstaus und der Betriebskosten sowie die Energie- und Flächeneffizienz des jeweiligen Gebäudes. Die y-Achse hingegen stellt die externe Dimension dar. Hier sind die Markt- und Standortqualitäten abgebildet, welche überwiegend äußeren Einflüssen unterliegen, wie etwa die in der jeweiligen Lage durchschnittlich erzielbare Marktmiete, der Bodenrichtwert und die Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr.

Beide Achsen erstrecken sich über eine Werteskala von eins („schlecht“) bis fünf („gut“). Je höher

der Scoring-Wert einer Wirtschaftseinheit, desto besser wird seine Grundstücks- und Objekt- bzw. seine Markt- und Standortqualität eingeschätzt. Jede analysierte Wirtschaftseinheit wird als Blase bzw. „Bubble“ in der Matrix positioniert. Der Durchmesser jedes Bubbles stellt die jeweilige Größe der Wirtschaftseinheiten in Relation zueinander dar. Abbildung 7 zeigt das Gesamtergebnis der qualitativen Immobilien-Portfolioanalyse für sämtliche Wirtschaftseinheiten im Sondervermögen.

Das Analyseergebnis liefert durch die Art der Verteilung sowie die Größe der Bubbles in der Matrix bereits auf den ersten Blick wertvolle Erkenntnisse über die Beschaffenheit des dargestellten Portfolios. Bei dem hier abgebildeten Analysebeispiel lassen sich schnell die folgenden Aussagen treffen:

Die Wirtschaftseinheiten im Sondervermögen weisen eine sehr unterschiedliche Grundstücks- und Objektqualität auf. Während sich bei einigen Wirtschaftseinheiten ein deutlicher Handlungsbedarf abzeichnet, sind andere bereits in einem guten Zustand. Die Verteilung innerhalb dieser breiten Spannweite wiederum ist relativ ausgeglichen und nimmt durch die leichte Häufung der Werte zur Mitte hin die Form einer Glockenkurve an. Die Markt- und Standortqualität der Wirtschaftseinheiten im Sondervermögen weist ebenfalls eine große Spannweite auf, wird im Durchschnitt aber als eher unterdurchschnittlich bewertet. Dies ist in der Tatsache begründet, dass das Portfolio aufgrund seiner überwiegenden Nutzung für Landeszwecke über das gesamte Stadtgebiet verteilt ist und sich nur relativ wenige Wirtschaftseinheiten in den Top-Lagen der Stadt befinden. Die Größenverteilung innerhalb der landeseigenen Gebäude ist sehr heterogen. Die Nettogrundfläche variiert von weniger als zehn Quadratmetern etwa bei Wasserrettungs-

stationen bis zu mehr als 90.000 Quadratmetern bei Großstandorten wie z. B. Alt-Friedrichsfelde 60. Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert aller Scoring-Ergebnisse liegt bei 2,9 auf der x-Achse und 2,7 auf der y-Achse.

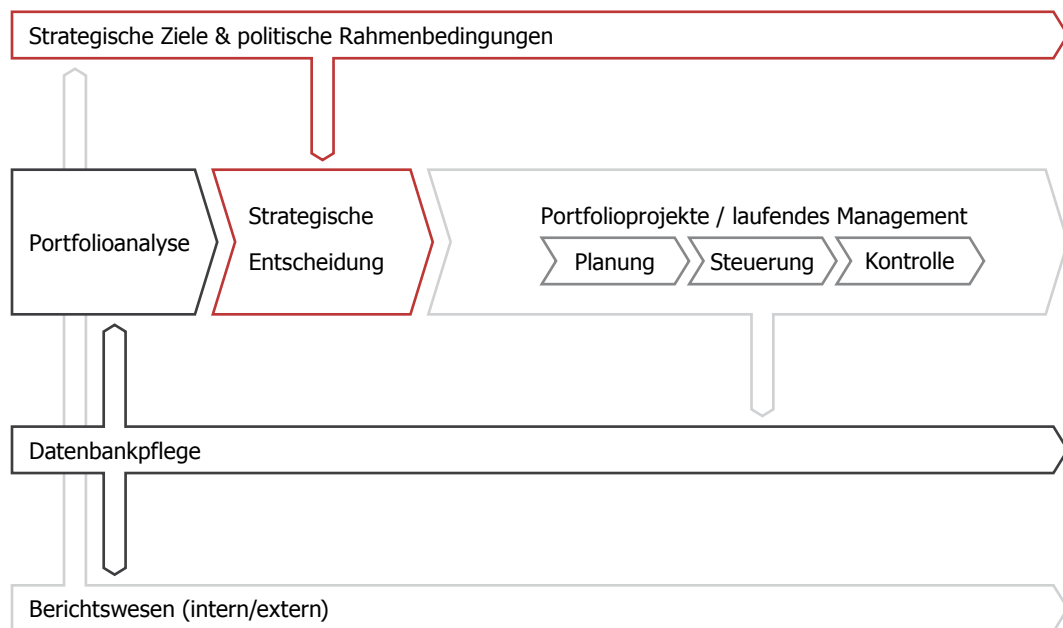
Im Geschäftsjahr 2011 ist geplant, eine Vielzahl von Analysen nach unterschiedlichen Gesichtspunkten durchzuführen und schließlich konkrete Handlungen vorzuschlagen, um die Qualität des Portfolios weiter zu steigern. Diese Handlungsempfehlungen (Normstrategien) werden sich an der strategischen Zielsetzung der BIM orientieren und verschiedene Optionen wie Halten, Investieren oder Verkaufen umfassen.

Da die Immobilien im Sondervermögen oft eine übergeordnete Bedeutung für das Land Berlin und seine Bewohner innehaben oder ihre Nutzung an die Immobilie oder deren Lage im Stadtgebiet

gebunden ist, können die entwickelten Normstrategien natürlich nicht automatisch ausgelöst und umgesetzt werden. Daher werden sie in einem „zweiten Blick“ detailliert geprüft, um die gewonnenen Erkenntnisse zu validieren und die entsprechenden Entscheidungen zu treffen. Erst danach leitet die BIM geeignete Maßnahmen, z. B. in Form von Portfolioprosjekten, ein.

Die Portfolioanalyse bildet also künftig eine Argumentations- und Entscheidungsgrundlage für die kommenden strategischen Entscheidungen des Unternehmens und ist damit ein wesentliches Instrument, um unsere Unternehmensziele zu erreichen. Ein solch zentrales und stets aktuelles Analysesystem ist bei der Größe des von der BIM bewirtschafteten Immobilienbestandes unverzichtbar. Daher schätzen wir uns glücklich, dass wir nun – getreu unserem Leitbild – auch im Rahmen unserer Portfolioanalyse „das Ganze im Blick“ haben.

Abbildung 8



Die Portfolio-Strategie der BIM

Immobilien erfordern als komplexe Investitionsgüter ein strategisches Management: Sie verursachen über ihren gesamten Lebenszyklus Kosten und beeinflussen gleichzeitig die Kernprozesse ihrer Mieter durch ihre Beschaffenheit. Aufgabe der BIM als landeseigene Gesellschaft ist es, die Anforderungen der öffentlichen Nutzer – z. B. an den Standort, die Fläche und die Ausstattung der Gebäude – mit den Interessen des Eigentümers und den Kennwerten der Immobilienökonomie in Einklang zu bringen. Ziel ist ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis, das sowohl die Bedürfnisse der Nutzer als auch strategisch notwendige, wirtschaftliche Zielvorgaben berücksichtigt. Jede portfoliostrategische Entscheidung basiert auf den Ergebnissen der Portfolioanalyse und wird zudem von den strategischen Zielen der BIM sowie den politischen Rahmenbedingungen maßgeblich beeinflusst. Die Zusammenhänge veranschaulicht Abbildung 8.

Grundsätze für die strategischen

Entscheidungen im Portfoliomanagement

Grundsätzlich gilt es, Nutzer und Flächen so zusammenzubringen, dass die vorhandenen Flächen optimal genutzt werden; maßgeblich sind hierfür die Bestimmungen der Allgemeinen Anweisung über die Bereitstellung und Nutzung von Diensträumen der Berliner Verwaltung (AllARaum). Die Unterbringung der öffentlichen Mieter muss vorrangig in landeseigenen Gebäuden erfolgen, externe Anmietungen dürfen nur nach einer positiven Wirtschaftlichkeitsprüfung erfolgen und sind genehmigungspflichtig. Gegebenenfalls müssen bereits bestehende externe Mietverträge nachverhandelt werden, um bessere Konditionen für das Land zu erzielen. Verkäufe von landeseigenen Immobilien werden nur dann angestrebt, wenn Gebäude nach wirtschaftlichen Maßstäben nicht mehr sinnvoll durch das Land genutzt werden können.

Umsetzung der portfoliostrategischen Entscheidungen

Portfoliostrategische Entscheidungen führt die BIM grundsätzlich im Einvernehmen mit dem Mieter und im Rahmen von Portfolioprojekten durch. Hierzu gehören z. B. die Aufgabe externer Mietverträge oder die verbesserte Ausnutzung vorhandener Flächen zur Verringerung des Leerstands. Um die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme nachzuweisen, werden mehrere Varianten wirtschaftlich verglichen: Hierbei betrachtet die BIM alle anfallenden Kosten über einen Zeitraum von zehn Jahren bei externen Anmietungen, bzw. 20 Jahren, wenn landeseigene Objekte hergerichtet werden sollen. Die Anforderungen der Nutzer fließen ebenfalls in die Berechnung mit ein. Der Vergleich erfolgt sowohl barwertorientiert als auch kameralistisch. Sofern Rücklagenbildungen im Sondervermögen erforderlich sind oder externe Flächen angemietet werden bzw. bestehende externe Mietverträge verlängert werden sollen, wird das Ergebnis im Rahmen einer Hauptausschussvorlage durch die Senatsverwaltung für Finanzen dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Genehmigung vorgelegt.

Flächenoptimierung / Projekte

Pilotprojekt Justizvollzugseinrichtungen

Einer neuen Herausforderung stellte sich die BIM in diesem Jahr: Zum 1. Januar 2010 übernahm sie in einem Pilotprojekt das Facility Management der Justizvollzugsanstalten Plötzensee und Charlottenburg sowie der Jugendstraf- und der Jugendarrestanstalt Berlin. Auch das Justizvollzugskrankenhaus Berlin wird seither von der BIM bewirtschaftet. Im Einzelnen gehen mit diesen fünf Anstalten rund 130.000 Quadratmeter Nettogrundfläche in das Sondervermögen über.

Eine Besonderheit im Portfolio stellt die Bewirtschaftung dieser Immobilien nicht zuletzt durch die außergewöhnliche Vielzahl der Gebäudetypen dar: Unter den rund 60 Immobilien finden sich neben reinen Verwaltungshäusern und einer Vielzahl an Zellengebäuden auch Wachtürme, Sporthallen und eine Kirche. Außerdem müssen verschiedene Werkstattgebäude, mehrere Großküchen und Wäschereien sowie eine Gärtnerei bewirtschaftet werden. Die genannten Werkstatt- und Wirtschaftsgebäude dienen vorrangig als Arbeits- und Ausbildungsstätten für die Inhaftierten und stellen wie alle Immobilien des Justizvollzugs besondere Anforderungen etwa an Haus- und Sicherheitstechnik. Zudem muss die „Ganztagesnutzung“ der Gebäude im 7-Tages- und 24-Stunden-Rhythmus ebenso berücksichtigt werden wie die Beschäftigung der Gefangenen und deren Aufenthalt in den unterschiedlichen Werkstätten und Sozialräumen.

Um dennoch reibungslose Abläufe zu ermöglichen, wurden bereits im Jahr 2008 Abstimmungen mit der durch die Justiz gegründeten Projektgruppe „Facility Management für Justizvollzugsanstalten“ (FMJVA) durchgeführt. In enger Zusammenarbeit mit der FMJVA und weiterer anstaltsinterner Arbeitsgruppen konnte die Einbindung der Gefangenen-Beschäftigung in die Facility-Management-Abläufe ermöglicht werden.

Eine Kundenbefragung nach dem ersten Jahr der Zusammenarbeit offenbarte bereits: Alle fünf befragten Anstalten empfinden die einheitlichen Prozessabläufe des Facility Managements und die klaren Vertragsstrukturen innerhalb des Modells als wesentliche Qualitätsverbesserung. Sie bewerten die Zusammenarbeit mit der BIM als sehr angenehm und ergebnisorientiert und schätzen die kompetenten und fachkundigen Ansprechpartner.

Wir freuen uns über dieses gute Ergebnis und werten das positive Feedback als Beweis dafür, dass die BIM auch neue Herausforderungen mit Bravour zu meistern vermag.

Unterbringung der Gesundheitsberatungsstelle in Schöneberg

Nicht nur für Landesimmobilien, auch auf Bezirksebene ist die BIM als Dienstleister aktiv. Die Bezirksämter Mitte und Schöneberg sind Ende des Jahres 2008 mit dem Wunsch zur gemeinschaftlichen Unterbringung einer Gesundheitsberatungsstelle an die BIM herangetreten. Nach Prüfung des Projektes fand man eine gemeinsame Lösung: Die Familien- und Sexualberatungsstelle, die zuvor noch in einem maroden bezirklichen Dienstgebäude in der Erfurter Straße 7-8 in Schöneberg untergebracht war, wurde im Rahmen einer Zentralisierung in dem landeseigenen Gebäude Potsdamer Straße 61-65 in Schöneberg untergebracht.

Nachdem das Bezirksamt Mitte und der Hauptausschuss dem Projekt zugestimmt hatten, konnte es Anfang 2010 an die Umsetzung gehen. Während der Bauphase in den folgenden Monaten ließ die BIM die notwendige Schadstoffsanierung der Flächen im dritten und vierten Stock in der Potsdamer Straße 61-65 durchführen und die Flächen gemäß den Mieterwünschen und der abgestimmten Planung aus- bzw. umbauen. Die Übergabe der fertiggestellten Flächen an den neuen Mieter erfolgte am 22. November 2010.

Mit diesem Projekt konnte man zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Zum Einen wurde der Leerstand in der Potsdamer Straße 61-65 reduziert und ein Teil des Sanierungsstaus abgebaut. Zum Anderen konnte das Dienstgebäude Erfurter

Straße Ende November 2010 aufgegeben und an den Liegenschaftsfonds zur Veräußerung gegeben werden. So spart das Projekt auf 20 Jahre gerechnet kameral 5,8 Millionen Euro.

Umzugsmanagement/ Umzugsprojekte

Umzugsmanagement

Im Jahr 2010 haben die Mitarbeiter der BIM bei Umzugsvorhaben über 9.000 Arbeitsplätze, rund 63.000 laufende Meter Akten sowie rund 78.000 Umzugskartons umgesetzt – eine Steigerung von 35 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Allein für elf Unterbringungsprojekte und 22 Baumaßnahmen wurden über längere Zeiträume Umzugsleistungen abgerufen, darunter acht, die im Zusammenhang mit dem Konjunkturpaket II standen. Zusätzlich beauftragten Mieter Kleinst- und Kleinumzüge. Weitere Dienstleistungen wurden darüber hinaus im Zusammenhang mit Organisationsveränderungen oder nutzerspezifischen Maßnahmen durchgeführt. Alle Umzüge wurden entweder über den laufenden Rahmenvertrag oder verschiedene Ausschreibungsverfahren realisiert.

Umzug der Senatsverwaltung für Bildung,

Wissenschaft und Forschung

Es waren wirtschaftliche Überlegungen, die zu der Entscheidung führten, die angemietete Immobilie der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung zum 1. April 2010 aufzugeben. Die Arbeitsplätze von rund 850 Beschäftigten wurden daher vom ehemaligen Standort in der Beuthstraße 6-8 in das neue Domizil in der Otto-Braun-Straße 27 transportiert. Die neuen Flächen richtete die BIM zuvor nach den Anforderungen der Senatsverwaltung her.

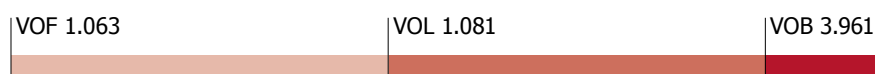
Abbildung 9

Auftragsvolumen in Millionen Euro der Vergaben 2010 (ohne FM-Portal)



Abbildung 10


Anzahl der Vergaben 2010 (ohne FM-Portal)




Die räumlichen Kapazitäten des von der BIM seit 2006 verwalteten und (mit Ausnahme des historischen Gefängnistrakts) vollständig sanierten Gebäudes sind mit dem Einzug der Senatsverwaltung nun optimal ausgelastet; Miet- und Unterhaltungskosten konnten mit dem Wechsel in ein landeseigenes Gebäude mehr als halbiert werden. Rund 18.000 Umzugskartons und 5.000 laufende Meter Akten wurden aus der Beuthstraße 6 in die neu hergerichteten Büros transportiert.

Eine neue Heimat für Medienforum und Schulinspektion

In einem denkmalgeschützten Gebäude in der Levetzowstraße 1-2 haben seit dem 1. April 2010 zwei Abteilungen der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung ihren neuen Standort. Beide Abteilungen – das Medienforum und die Schulinspektion – saßen vorher gemeinsam mit weiteren Abteilungen der Senatsverwaltung



Insgesamt 155,5 Millionen Euro



Insgesamt rund 6.100 Vergaben

in einer angemieteten Immobilie in der Beuthstraße 6-8. Um diese rechtzeitig zum Mietvertragsende am 30. April 2010 leerziehen zu können, mussten die rund 75 Mitarbeiter von Medienforum und Schulinspektion jedoch bereits einige Wochen vor Ende der Sanierungsarbeiten an den neuen Standort umziehen. Die Mitarbeiter nahmen es gelassen: Aufgrund der allgemeinen Freude über den neuen Standort wurden kleinere Einschränkungen in der ersten Zeit gern hingenommen.

Schwieriger als der Umzug von Akten und Arbeitsplätzen gestaltete sich allerdings die Umsetzung des Medienforums. Als Bibliothek für Lehrmittel beinhaltet es einen Medien- und Geräteverleih sowie eine Unterrichtswerkstatt mit ca. 80.000 Medien und 127 abonnierten Zeitschriften. Insgesamt mussten circa 3.000 laufende Meter Bücher, Zeitschriften und audiovisuelle Medien (DVDs, Kassetten, Dias etc.) so in die Levetzowstraße

transportiert werden, dass sie am neuen Standort schnellstmöglich wieder einsetzbar waren. Dennoch gelang es dem Umzugsmanagement, die Arbeiten termingerecht abzuschließen. Bereits am 10. Mai 2010 konnte das Medienforum für den Publikumsverkehr offiziell eröffnet werden.

Vergabe

Vergabevolumen

Die BIM hat im Jahr 2010 insgesamt 6.105 Aufträge (ohne Reparaturen und Kleinaufträge im FM-Portal, in dem Störmeldungen erfasst und rahmenvertraglich gebundene Fachfirmen beauftragt werden) vergeben. Der Gesamtumsatz der Aufträge belief sich auf 155,5 Millionen Euro (siehe Abbildung 9). Von den Beauftragungen entfielen 3.961 auf Bauleistungen (VOB), 1.081 auf Dienstleistungen (VOL) und 1.063 auf freiberufliche Leistungen (VOF). Eine grafische Darstellung bietet Abbildung 10.

- 1 Für das historische Kriminalgericht Moabit und seine Nebenstandorte ...
- 2 ... gibt es nun einen gemeinsamen Dienstleister
- 3 Auch bei der Feuerwehr sorgt ein neuer Dienstleister dafür, dass sich die Mitarbeiter ganz auf ihre Kernaufgaben konzentrieren können

Vergabe infrastruktureller Leistungen im Kriminalgericht Moabit

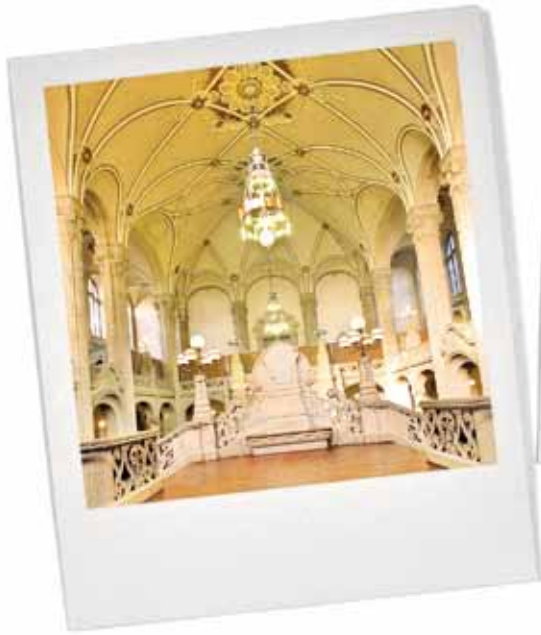
Im Jahr 2010 war es an der Zeit, die Hausmeisterdienste im Kriminalgericht Moabit an die Ansprüche der Mieter anzupassen. In dem nahezu 87.000 Quadratmeter großen Gebäude sollte ein nutzungsgerechter Einsatzplan mit klarem Leistungsprofil erstellt werden. Um die Hausmeisterdienste so flexibel wie möglich zu gestalten, schloss die BIM dabei auch die Nebenstandorte Alt-Moabit 5, Alt-Moabit 103 und Kirchstraße 6/7 mit insgesamt über 40.000 Quadratmetern Fläche in den Pool mit ein. Gleichzeitig waren auch die Verträge für Sicherheits- und Reinigungsleistungen in der Turmstraße 91 ausschreibungsreif und die BIM bereitete eine Gesamtausschreibung der Leistungen vor.

Ziel war es, einen qualifizierten und motivierten Dienstleister für die Aufgaben in dem Gerichtsgebäude zu gewinnen. Ausfallzeiten durch Krankheit

und Urlaub sollten vermieden werden, indem ausreichend Ersatzpersonal zur Verfügung steht. Bei der Ausschreibung wurde auch berücksichtigt, dass ein Projektleiter als zentraler Ansprechpartner fungiert, um die Kommunikation zu vereinfachen.

Im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbes mit öffentlicher Bekanntmachung erhielt die Firma WISAG Facility Management Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG mit dem kostengünstigsten Angebot den Zuschlag für den Auftrag, dessen Volumen rund 5,3 Millionen Euro über 36 Monate beträgt.

Aufgrund des Widerspruchs eines unterlegenen Bieters konnte die Beauftragung zum 1. April 2010 nicht erfolgen und es musste kurzfristig eine Interimbewirtschaftung gefunden werden. Bei der Reinigung und Sicherheit konnten die bestehenden Verträge verlängert werden, die Hausmeisterdienste übernahm sehr kurzfristig die Firma HS Service.



1



2



3

So fand sich eine auch für den Mieter zufriedenstellende Zwischenlösung. Nach Prüfung der Vergabekammer und der abschließenden Bewertung durch das Kammergericht konnte die Firma WISAG am 1. Oktober 2010 ihre neue Aufgabe antreten.

Vergabe von Facility Management-Leistungen für die Berliner Feuerwehr

Bedingt durch mangelndes Hausmeisterpersonal waren die Mitarbeiter der Berliner Feuerwehr in der Vergangenheit vor Ort verstärkt selbst für Kontrolle und Steuerung von Fremdfirmen sowie das Absetzen von Mängelmeldungen und deren Verfolgung verantwortlich. Dies führte neben den eigentlichen Aufgaben zu einem erheblichen Mehraufwand auf den Wachen. Eine Ausschreibung von Facility Management-Dienstleistungen (FM) für die Berliner Feuerwehr zur Optimierung der Gebäudebewirtschaftung war deshalb im Jahr 2010 dringend notwendig.

Mit der Ausschreibung der FM-Dienstleistungen über eine Vertragslaufzeit von drei Jahren sollte das Leistungsspektrum optimiert und das Personal vor Ort entlastet werden. Die EU-weite Ausschreibung dieser FM-Dienstleistung mit einem Gesamtvolumen von rund 1,5 Millionen Euro wurde im Juli 2010 veröffentlicht und der Auftrag zum 1. Januar 2011 vergeben.

Das Leistungsspektrum umfasst das komplette technische Gebäudemanagement, d. h. die Betreuung sämtlicher technischer Anlagen sowie einen mobilen Hausmeisterservice, der neben regelmäßigen Begehungen und Kleinstreparaturen auch für die Kontrolle infrastruktureller Dienstleistungen wie beispielsweise Unterhaltsreinigung, Winterdienst und Entsorgung verantwortlich ist.

Für das gesamte Störungsmanagement ist der neue Dienstleister an das FM-Portal der BIM angebunden. Mit diesem System können jegliche Störmeldungen erfasst und rahmenvertraglich gebundene Fachfirmen beauftragt werden. Außerdem dient es der Verfolgung sowie der anschließenden Abrechnung der erbrachten Leistungen.

Integrierte Sicherheitsdienstleistung

Kammergericht

Da der Bewachungsvertrag mit der Polizei im Jahr 2010 auslief, schrieb die BIM die integrierten Sicherheitsdienstleistungen im Kammergericht Berlin neu aus. In diesem Rahmen wurden auch weitere ausschreibungsbedürftige Verträge aus anderen Gebäuden in die Ausschreibung mit aufgenommen – insgesamt rund 80 Prozent der bestehenden Verträge. 28 Objekte, darunter Polizei-, Feuerwehr- und Gerichtsgebäude, wurden zu diesem Zweck in fünf Losen zusammengefasst. Das Gesamtvolumen der Ausschreibung beträgt 9,7 Millionen Euro über einen Zeitraum von drei Jahren.

Ausschreibungsinhalt waren zum Einen die Regelleistungen wie Bewachung, Pförtnerdienste und zum Teil auch das Wächterkontrollsystem sowie die Alarmverfolgung. Zum Anderen wurden Abrufleistungen vergeben, das heißt Stundenkontingente für jedes Los, die nach gesonderter Beauftragung abrufbar sind, z. B. Baustellenbewachung und Revier- bzw. Streifendienste.

Vergabe Hausmeisterleistungen Finanzämter

Für neun Liegenschaften der Berliner Finanzämter mit insgesamt rund 124.000 Quadratmetern Fläche vergab die BIM im Jahr 2010 Hausmeisterdienstleistungen für 36 Monate an drei Firmen. Dabei handelt es sich um die Finanzämter Charlottenburg, Reinickendorf, Spandau, Wedding, Kreuz-

berg, Tempelhof, Pankow/Weißensee, Prenzlauer Berg sowie die Finanzämter für Körperschaften I, II und IV.

Das EU-weite, offene Ausschreibungsverfahren führte die BIM in enger Abstimmung mit den Nutzern durch, deren Wünsche im Leistungsverzeichnis mit berücksichtigt werden konnten. Ziel der Vergabe war es, qualifizierte und motivierte Dienstleister zu gewinnen und Ausfallzeiten bei Krankheit und Urlaub zu vermeiden. Zudem sollten Hausmeister und Hausarbeiter mit unterschiedlichen Aufgaben eingesetzt werden, die den Ansprüchen der jeweiligen Nutzer und Standorte gerecht werden. Durch das Zusammenfassen ähnlicher Leistungen in mehreren Liegenschaften konnten Tätigkeiten gebündelt und Synergieeffekte erzeugt werden. Die Ausschreibung sah auch die ständige elektronische und telefonische Erreichbarkeit sowie Notrufbereitschaft während der Dienstzeiten vor.

Der Übergang verlief problemlos: Bei gemeinsamen Gesprächen stellten sich die entsprechenden Dienstleister bei den Finanzamtsvorstehern und Geschäftsstellenleitern vor. In der Implementierungsphase wurden die neuen Hausmeister noch durch den Hausmeister des Landesbetriebs für Gebäudebewirtschaftung unterstützt und eingewiesen.

Das Feedback der Nutzer zur Vergabe der Hausmeisterdienstleistung an externe Firmen ist ausschließlich positiv, die BIM prüft deshalb gerade eine Erweiterung auf andere Liegenschaften.

Winterdienst

Gleich zu Beginn des Jahres hatte auch die BIM mit dem Berliner Wetter schwer zu kämpfen. Nach mehreren eher milden Wintern hatten eisige

Temperaturen und starker Schneefall die Stadt im Januar und Februar 2010 fest im Griff. Natürlich gibt es für jedes verwaltete Gebäude Verträge mit Dienstleistern, die sich um die Schneeräumung kümmern. Aufgrund der enormen Schneemassen waren diese jedoch überfordert. Das Ergebnis: verschneite Gehwege und glatte Zufahrten überall.

Wurden die Verträge mit den Räumungsfirmen zuvor noch über einen großen Vertrag des Landesverwaltungsamtes geschlossen, entschloss sich die BIM in diesem Jahr, den Winterdienst für 2011 erstmalig komplett selbst auszuschreiben. Für insgesamt 251 Liegenschaften mussten Dienstleister gefunden werden, die sich in Zukunft zuverlässiger um freie Wege im Winter kümmern sollen. Der Vertrag wurde zunächst für eine Saison ausgeschrieben, er begann am 1. November 2010 und endet am 15. April 2011. Aufgrund der Größe des Auftrags verteilte die BIM die Liegenschaften nach Bezirken auf 14 Lose, die an insgesamt sechs Winterdienstfirmen vergeben wurden.

Wichtigste Neuerung der Verträge sind strengere Sanktionen für den Fall, dass ein Dienstleister nicht gründlich genug gegen Schnee und Eis vorgeht. Dennoch ist auch dieses Vorgehen keine Garantie für gute Ergebnisse. Das zeigen nicht nur die Erfahrungen des letzten Winters, sondern auch erste Erfahrungen aus diesem Jahr. Insbesondere wenn der Schneefall über längere Zeit anhält, sind soeben geräumte Wege in kurzer Zeit wieder kaum passierbar. Es lässt sich daher nur hoffen, dass sich die Verbesserungen auf dem Papier auch auf den winterlichen Straßen Berlins bemerkbar machen.



1



2



3



4

Bauen und Sanieren

- 1 Der Abbau des Sanierungsstaus im Land Berlin ist eine Kernaufgabe der BIM
- 2 Die Wache der Wasserschutzpolizei West im Bau
- 3 Großes und kleines Kuppelgebäude der Archenhold-Sternwarte zeigen sich den Besuchern von ihrer besten Seite
- 4 Das Landgericht Berlin verfügt nun über eine effiziente Heizungsanlage



1



2

Hochbau- und Sanierungsleistungen gehören zu den Kernaufgaben der BIM. Sie dienen dazu, flächenmäßigen Mehrbedarf zu decken und Flächen so umzugestalten, dass sie optimal genutzt werden können. Von großer Bedeutung ist dies vor allem bei Immobilien mit sehr spezifischer Nutzung, wie es bei Polizei und Feuerwehr, Kulturimmobilien oder Justizvollzugsgebäuden der Fall ist. Zusätzlich haben die Bauleistungen häufig einen portfoliostrategischen Hintergrund, indem sie Flächenoptimierungen erst ermöglichen oder erleichtern: Hierzu gehören z. B. die Einrichtung, Wiederherrichtung und Erschließung von Flächen, die bisher aufgrund ihres baulichen Zustandes oder ihrer Aufteilung nicht optimal oder überhaupt nicht genutzt wurden.

Um die Landesimmobilien vor Substanz- und Wertverlusten zu schützen, hat die BIM im Jahr 2010 bauliche Maßnahmen in Höhe von 98,6 Millio-

nen Euro ausgeführt. Dazu gehören portfoliostrategische Projekte ebenso wie Maßnahmen im Rahmen der geplanten Instandsetzung und Maßnahmen aus Mitteln des Konjunkturpakets II. Der Sanierungsstau wurde dabei um etwa 83 Millionen Euro abgebaut.

Geschichte sichtbar machen – die Levetzowstraße 1-2

Eines der Projekte der BIM, die besonders im Gedächtnis bleiben, ist das ehemalige Städtische Filmseminar in der Levetzowstraße 1-2. Auf vielfältige Weise ist das denkmalgeschützte Gebäude mit den Themen „Film“ und „Medien“ verbunden, so zum Beispiel durch die Nutzung als Kino oder zuletzt als Landesbildstelle. Aufgrund seines schlechten Zustands war das sanierungsbedürftige Objekt jedoch zunächst für den Verkauf im Gespräch. Es fehlte ein schlüssiges Finanzierungs-

1 Das Leitsystem in der Levetzowstraße

entstand in Zusammenarbeit mit Studenten
der Universität der Künste

2 Bereits der Eingang der ehemaligen Landesbild- stelle versprüht historischen Charme

und Nutzungskonzept. Hinzu kam der recht eigenwillige Schnitt vereinzelter in einem spitzen Winkel zulaufender Räume. Der historische Charme des Gebäudes und seine zentrale Lage sprachen jedoch für die Immobilie und den Versuch, einen passenden Nutzer zu finden.

Dieser fand sich schließlich in zwei Abteilungen der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung – der Schulinspektion und dem Medienforum. Für die neuen Nutzer sind die Besonderheiten des Gebäudes keine Nachteile, sondern Vorzüge. So profitiert das Medienforum als Bibliothek vom mediengeschichtlichen Charme, der im Gebäude erhalten wurde, und für die Schulinspektion sind die zentrale Lage und gute Verkehrsanbindung von Vorteil. Da die Mitarbeiter der Schulinspektion zudem viel im Außendienst unterwegs sind, stellt auch der spezielle Schnitt der Räume keinen Nachteil dar. Das Problem der Finanzierung

wurde schließlich durch die Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung gelöst, die eigene Mittel für die Sanierung aufbrachte.

Im Vorfeld der Sanierungsarbeiten wurde den Anforderungen der Mieter in umfassenden Abstimmungen Rechnung getragen. Um gleichzeitig dem Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes gerecht zu werden, wurde im Einvernehmen mit dem Mieter ein Raum- und Bedarfsprogramm ausgearbeitet, das nicht nur dessen Anforderungen so gut wie möglich gerecht wird, sondern zugleich die besonderen Qualitäten und Charakteristika des historischen Gebäudes mit einbezieht. In einer Gratwanderung zwischen Denkmalschutz und Mieterwünschen wurden die Umbauten und Instandsetzungen daher so angelegt, dass der geschichtliche Charakter des 1930 erbauten Hauses gefördert und zugleich eine zeitgemäße und funktionale Umgebung für die tägliche Arbeit geschaffen werden konnte.



1



2

- 1 Umbau dank KP II: Die Ladestraße am Deutschen Technikmuseum Berlin vorher ...
- 2 ... und nachher
- 3 KP II-Ausstellung im Berliner Rathaus
- 4 Besucher informieren sich im Wappensaal

Heute findet man in der Levetzowstraße neben modernem Interieur und einem von der Universität der Künste entworfenen Leitsystem auch alte Filmprojektoren, die auf die frühere Nutzung als Filmschule und Kino verweisen. Zusätzlich konnte eine großformatige Fotografie des Fotografen Heinz Hajek-Halke im Rahmen der Sanierungsarbeiten vor der Zerstörung bewahrt werden und bekam einen Ehrenplatz in der Eingangshalle im ersten Obergeschoss. So machte die BIM aus dem vorhandenen Potenzial des Gebäudes mit begrenztem Budget einen ausdrucksstarken Ort und ein Projekt, an das man sich gern erinnern wird.

Das Konjunkturpaket II

Im Jahr 2009 beschlossen Bund und Länder das Konjunkturpaket II (KP II) in Höhe von über 13 Milliarden Euro zur Belebung der lokalen Wirtschaft. Die BIM erhielt insgesamt 62 Millionen

Euro für Sanierungsmaßnahmen an landeseigenen Gebäuden. 51 Millionen Euro flossen in Gerichts-, Polizei-, Feuerwehr- und Bürogebäude. Hier setzte die Gesellschaft insgesamt 18 Maßnahmen um; vier Nachrückerprojekte können durch günstige Planungen und Vergaben verwirklicht werden. Weitere 11 Millionen Euro konnte die BIM in Oberstufenzentren investieren, wo sie als ausführende Stelle neun Baumaßnahmen realisierte (darunter ein Nachrückerprojekt), die allesamt Ende 2010 abgeschlossen werden konnten.

Da das KP II eine deutliche ökologische Zielrichtung hat, sollten die Baumaßnahmen einen Anteil an energetischer Sanierung von 40 Prozent aufweisen. Andere Schwerpunkte konnten auch die Herstellung von Barrierefreiheit von Gebäuden oder der Lärmschutz sein. Vorrangiges Ziel der BIM war und ist es deshalb, die Energiebilanz der Häuser zu verbessern und die Vorgaben der Ener-



3



4

gieeinsparverordnung einzuhalten. Die Maßnahmen in den Gebäuden reichen von Komplettsanierungen über die Modernisierung der Gebäudehülle bis hin zum Einbau wärmeisolierter Fenster. Doch auch kleine, so genannte gering investive Maßnahmen wie Energiesparlampen oder Heizungsventile tragen schon dazu bei, Energie zu sparen. Bei der Gebäudesanierung hatten die von der BIM durchgeführten Maßnahmen einen energetischen Anteil von etwa 65 Prozent, bei den Schulen von etwa 88 Prozent. Insgesamt können so in Zukunft in beiden Portfolios jährlich über 6.000 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden.

Im Jahr 2010 galt es, die KP II-Mittel ganz im Sinne des Wirtschaftsaufschwungs zu vergeben. Um Einbrüche nach der weltweiten Finanzkrise zu verhindern, sollte das Geld aus dem KP II möglichst schnell in die Wirtschaft gelangen. Dafür legte die Bundesregierung zwei Ecktermine fest:

Zum 30. November 2009 sollten 40 Prozent, zum 30. April 2010 90 Prozent der Mittel beauftragt sein. Beide Stichtage hielt die BIM sowohl bei der energetischen Gebäudesanierung als auch bei den Schulen ein: Zum 30. November 2009 waren über 60 Prozent, zum Stichtag 30. April 2010 sogar 92 Prozent der Mittel vergeben, sodass die Vorgaben mehr als erfüllt werden konnten. Schon jetzt lässt sich voraussehen: Was das KP II angeht steht die BIM voll im Soll. Alle Maßnahmen werden im vorgesehenen Kosten- und Zeitrahmen abgewickelt und bis Ende 2011 gegenüber dem Bund abgerechnet werden.

Ausstellung zum KP II

Welche Mieter profitieren von den Geldern aus dem KP II? Wie gelingt es der BIM, den Energieverbrauch der Gebäude nachhaltig zu senken? Die Ausstellung mit dem Titel „Konjunkturpaket II:



1

1 und 2 Eine optimierte Heizungsanlage im Kammergericht Elßholzstraße 30-33 trägt zur jährlichen Kosteneinsparung bei

Die BIM baut!“ lieferte den Besuchern Antworten auf diese Fragen und stellte einige ausgewählte Projekte vor. Sie startete zur langen Nacht der Museen im Berliner Rathaus und wanderte danach ein Jahr lang durch Berlin: Interessierte Bürger konnten sie unter anderem in den Räumen der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung und im Flughafen Tempelhof besichtigen.

Die Ausstellungstafeln zeigen stets einen Mitarbeiter aus dem jeweiligen Gebäude in Lebensgröße, dazu ein Bild des Gebäudes, das aus den KP II-Mitteln saniert wurde. Eine Infobox ergänzt alle nötigen Informationen zu den Baumaßnahmen. So ist neben dem Oberstufenzentrum Wirtschaftssprachen die Schülerin Monique Richter zu sehen, während Staatssekretärin Barbara Kisseler – ehemals Chefin der Senatskanzlei – die Informationsstele des Berliner Rathauses ziert.

Gering investive Maßnahmen KP II – Große Wirkung, kleiner Aufwand

Rund 8,6 Millionen Euro aus dem Konjunkturpaket II verwendet die BIM höchst kosteneffizient für gering investive Maßnahmen. Sie führen zu beträchtlichen Einsparungen bei vergleichsweise geringen Investitionen und erzielen somit eine sehr hohe Wirkung. Ziel war und ist es, die Gelder sowohl ökologisch als auch ökonomisch so effizient wie möglich zu verwenden – und dabei die gültigen Gesetze, Verordnungen und Vorschriften einzuhalten. Über 400 Mieter profitieren von solchen Maßnahmen.

Die jährlichen Kosteneinsparungen durch gering investive Maßnahmen betragen etwa 1,53 Millionen Euro bei einer Endenergieersparnis von jährlich rund 16.400 Megawattstunden. Der CO₂-Ausstoß wird dadurch jährlich um circa 4.800 Tonnen reduziert.



In 48 Gebäuden hat die BIM die Heizungsanlagen optimiert. Dazu gehören u. a. der hydraulische Abgleich, die Ausstattung mit Thermostatventilen, die Optimierung der Heizkennlinien und die Einstellung der Heizgrenztemperaturen. Etwa 60 Prozent der Einsparungen werden allein durch optimierte Heizungsanlagen erreicht. Neue Kesselanlagen senken den Verbrauch an Heizenergie in 21 Gebäuden zusätzlich, ebenso wie Dämmmaßnahmen an freiliegenden Rohrleitungen und Heizkörpernischen, die die BIM in 91 Gebäuden ausführte.

Große Wirkung mit kleinem Aufwand erzielen energieeffiziente Leuchten in 71 Gebäuden, in denen die BIM T8-Leuchten auf energieeffiziente T5-Leuchten mit elektronischem Vorschaltgerät umrüsten ließ. Auch Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter für die Beleuchtungssteuerung wurden nicht außer Acht gelassen.

Den Wasserverbrauch senken in diesen Gebäuden Wasserkonstanthalter (Perlatoren) an Duschen und Waschbecken erheblich. Zur Trinkwassererwärmung wurden weiterhin drei Solarthermieanlagen errichtet, hocheffiziente Kältemaschinen verbaut sowie Lüftungsanlagen mit modernen Frequenzumrichtern für eine optimale Betriebsweise ausgerüstet.

KP II Projekte

Die Archenhold-Sternwarte

Ein richtiges Kleinod im BIM-Portfolio ist die 1908 erbaute Archenhold-Sternwarte in Berlin Treptow. Rund 17.000 Schüler beobachten hier jährlich den Nachthimmel über das „längste bewegliche Linsenfernrohr der Erde“, besuchen Führungen und Sternshows. In den Außenanlagen findet man auch das Sonnenphysikalische Kabinett sowie das große und das kleine Kuppelgebäude. Die denkmalgeschützten Nebengebäude der Sternwarte wurden seit ihrem Bestehen keiner Baumaßnahme unterzogen. Mittel aus dem Konjunkturpaket II machten 2010 eine umfassende Sanierung möglich.

Durch Wärmedämmung und Isolierfenster reduzierte die BIM mit der Modernisierung den CO₂-Verbrauch in den drei Gebäuden um 47 Tonnen pro Jahr – eine Ersparnis von rund 60 Prozent. Auch Gartenanlage und Außenbeleuchtung des idyllisch im Treptower Park gelegenen Anwesens wurden im selben Zuge für den Sommer fit gemacht. Von der schnellen und effektiven Umsetzung der Baumaßnahmen durch die BIM profitieren die Sternwarte und ihre Besucher gleichermaßen.

Landgericht Tegeler Weg 17-21

Nicht unbedingt für jeden von außen sichtbar, aber dennoch hocheffektiv setzte die BIM im Landgericht am Tegeler Weg KP II-Mittel in Höhe von 2,8 Millionen Euro um. Innerhalb von sechs Monaten erneuerte die Gesellschaft die alte Heizungsanlage aus der Erbauungszeit des Gebäudes im Jahr 1906. Bei laufendem Betrieb nutzte man die warmen Monate Mai bis Oktober, um abschnittsweise ein neues Rohrnetz einzubauen. Gleichzeitig wurde die Heizungsanlage von Gas-einzelkesseln auf Fernwärmeversorgung umge-

stellt und war pünktlich zu Beginn der Heizperiode wieder einsatzbereit.

Im Zuge der Arbeiten nutzte die BIM die Gelegenheit, um notwendige Renovierungsarbeiten in den Räumen durchzuführen und in zwei Gebäudeteilen die Fenster umweltfreundlich zu sanieren. Ein Viertel der Dachflächen wurde außerdem erneuert. Die Maßnahmen sparen künftig nicht nur rund 146 Tonnen CO₂ pro Jahr ein, sondern konnten auch um 300.000 Euro günstiger als geplant umgesetzt werden.

Polizeiabschnitt Wedekindstraße 58

Erbaut im Jahr 1952, waren die denkmalgeschützten Fassaden des Polizeiabschnitts in der Wedekindstraße 58 in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Abhilfe schafften rund zwei Millionen Euro aus dem Konjunkturpaket II, mit denen nun die Hofseiten der Bauteile 1 bis 3 mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen werden konnten – stets in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Gleichzeitig ließ die BIM die Putzfassaden der Straßenseiten wiederherstellen. Die Fensterbänder in der Sporthalle und im Kinosaal sowie etliche Bürofenster wurden erneuert, alle übrigen Fenster wurden energetisch überarbeitet. Darüber hinaus konnte das Flachdach des Bauteils 2 saniert und mit einer Wärmedämmung ausgestattet werden.

Mit zusätzlich beigesteuerten Mitteln aus dem geplanten Baubudget in Höhe von 500.000 Euro werden derzeit die Fassaden des Bauteils 4 saniert, sodass voraussichtlich im August 2011 alle Fassaden des Standorts in neuem Glanz erstrahlen werden. Positiver Effekt für die Umwelt: Nach Abschluss der Sanierung wird die jährliche CO₂-Einsparung ca. 55 Tonnen betragen.

Stiftung Deutsches Technikmuseum Berlin

Das Deutsche Technikmuseum Berlin kann sich bald so richtig ausbreiten: Neuer Platz für eine Automobilausstellung entstand durch die Sanierung der historischen Ladeschuppen 1 und 2, die zum Technikmuseum gehören und am ehemaligen Anhalter Güterbahnhof liegen. Die BIM ließ in den denkmalgeschützten Bauten sowohl die Dach- als auch die Fassadenflächen nach den aktuellen Standards der Energieeinsparverordnung erneuern und schuf somit rund 2.000 Quadratmeter Ausstellungsfläche.

Der an das Spektrum und die Depothalle I angrenzende Zwischenbau wurde rekonstruiert und bildet mit den notwendigen Flächen für Kasse und Museumsshop ein gemeinsames barrierefreies Entrée für die Museumsausstellung und das Science Center Spectrum. Zusätzliche EFRE-Mittel in Höhe von 660.000 Euro finanzierten u. a. die Einrichtung von Eingangsbereich und Garderobe sowie eine Lüftungs- und Befeuchtungsanlage für die Ausstellungsflächen.

Sowohl Dach- und Fassadenflächen als auch Fenster- und Türanlagen der Depothallen erneuerte die BIM nach den aktuellen Standards der Energieeinsparverordnung. Die CO₂-Reduzierung beträgt mit 11 Tonnen pro Jahr 42 Prozent. Einbruchssichere Außenfenster und Türen sowie eine Einbruch- und Brandmeldeanlage dienen der Sicherheit. Die gesamten Ausstellungsflächen wurden mit Lichtschienen ausgestattet und bieten somit größtmögliche Flexibilität für die Ausleuchtung der Museumsobjekte.

Besonderes Augenmerk legte die BIM auf die Dächer der Depothallen: Sie waren vor Beginn der Sanierung mit einem durchlaufenden Lichtband

ausgestattet. Dieses wurde in der Baumaßnahme zurückgebaut und in einzelne Dachoberlichter aufgelöst. Die ursprünglichen Empfangsgüterhallen hatten bis zur Zerstörung im Zweiten Weltkrieg ebenfalls dreieckförmige Dachhauben, sodass die neue Gestaltung den historischen Befund zitiert. Diese Lösung entspricht gleichzeitig der museums-spezifischen Anforderung, den Tageslichteinfall im Ausstellungsbereich zu begrenzen. Die KP II-Maßnahmen wurden Ende November 2010 nach zehnmonatiger Bauzeit sogar einen Monat früher fertig als geplant, ab Mai 2011 können die Besucher hier die neue Automobilausstellung besichtigen.

OSZ Informations- und Medizintechnik

Haarlemer Straße 23-27

Im Oberstufenzentrum in der Haarlemer Straße 23-27 gehören Klagen von Schülern und Lehrern über undichte Schiebefenster in den Unterrichtsräumen nun der Vergangenheit an. Mit

- 1 Schüler und Lehrer des Oberstufenzentrums Informations- und Medizintechnik können sich über neue Fenster freuen
- 2 Stein auf Stein war gestern:
Das neue Schulungsgebäude der Polizei entstand in Containerbauweise

3,4 Millionen Euro aus dem Konjunkturpaket II konnte die BIM im gesamten Schul- und auch im Werkstattgebäude die Fenster erneuern und somit die Unterrichtsbedingungen entscheidend verbessern. Auch die Flachdächer von Schule und Werkstätten sowie der Sporthalle wurden saniert und mit einer neuen, energetischen Wärmedämmung ausgestattet.

Abgerundet wurde die Maßnahme, die künftig 208 Tonnen CO₂ pro Jahr einspart, schließlich durch den Austausch des Heizkessels, der nun mit neuester Technik auf die verbesserten wärmetechnischen Bedingungen reagieren kann.

Ein Neubau für die Polizeischule in Spandau

Bis zu 480 Schüler fasst das neue Unterrichtsgebäude für die Ausbildung von Polizeianwärterinnen und -anwärtern in der Charlottenburger Chaussee 67 in Spandau. Der Neubau war not-



1



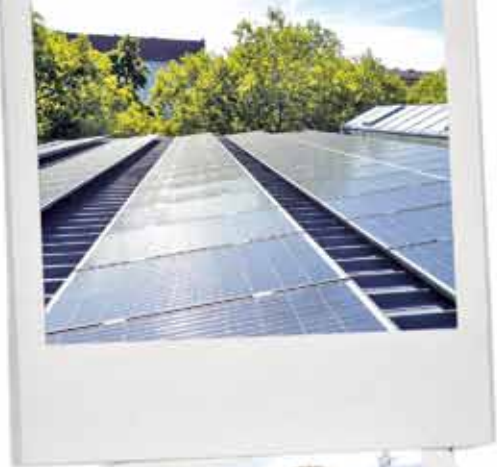
2

wendig geworden, weil die Auszubildendenzahl an der Landespolizeischule stetig steigt. Zugleich war der Raumbedarf für Fortbildungsveranstaltungen insbesondere im Rahmen des polizeilichen Einsatztrainings (z. B. zur Bewältigung von Amoklagen) in den vergangenen Jahren gewachsen, und es fehlten für die Ausbildung zehn Lehrsäle sowie diverse Büro-, Aufenthalts- und Gruppenarbeitsräume.

Da die Zeit drängte, fiel die Wahl auf eine maßgeschneiderte Raumlösung in Fertigteilmodulbauweise, die die BIM individuell nach den Bedürfnissen der Polizeischule plante und errichtete. Das Gebäude, das über annähernd 3.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche verfügt, entspricht den Vorgaben der Energiesparverordnung und allen für einen modernen Schulbetrieb nötigen Erfordernissen.

Die Gebäudestruktur stand nach vier Tagen. Die statisch wirksame Struktur eines Modulgebäudes

ist ein Stahl-Skelettrahmen, der im Werk vorgefertigt wurde. Bei Anlieferung der Module auf der Baustelle waren Außenwände mit Fenstern und Türen bereits montiert. Die einzelnen geschosshohen Module wurden auf Tiefladern zur Baustelle transportiert und innerhalb von vier Tagen zu einem dreigeschossigen Baukörper montiert. Vom Versetzen des ersten Moduls am 15. September 2009 bis zur betriebsbereiten Übergabe nach der Bauabnahme vergingen genau 93 Tage. Das Gebäude wurde termingerecht für 2,9 Millionen Euro fertiggestellt und konnte am 10. Februar 2010 in Anwesenheit des Senators für Inneres und Sport Dr. Ehrhart Körting und des Polizeipräsidenten in Berlin Dieter Glietsch feierlich übergeben werden.



1



2



3



4



5

Energie und Nachhaltigkeit

- 1 Solarzellen auf der Turnhalle in der Prinzregentenstraße 32
- 2 Umweltsenatorin Katrin Lomscher beglückwünscht Direktionsleiter Prof. Michael Knappe ...
- 3 ... zur ersten Photovoltaikanlage auf einem Polizeigebäude
- 4 Auch das Berliner Rathaus produziert Sonnenenergie
- 5 Dank einer neuen Dachdämmung spart das Oberstufenzentrum Bekleidung und Mode nun 3,6 Tonnen CO₂ pro Jahr

Der Berliner Klimaschutzrat – Expertise in Sachen Klimaschutz

Mit zahlreichen Initiativen hat die BIM ihren Sachverstand für Klimaschutz im Immobilienmanagement bewiesen. So zum Beispiel bei der energetischen Sanierung oder der vorbildlichen Integration umweltschonender Technologien wie Solaranlagen oder Blockheizkraftwerken in das Energiekonzept. Dies überzeugte auch Umweltsenatorin Katrin Lompscher, die im Januar 2010 BIM-Geschäftsführer Sven Lemiss in den Berliner Klimaschutzrat berief. Das Expertengremium aus 16 Vertretern von Wissenschaft und Wirtschaft unterstützt den Senat bei der klimapolitischen Zielsetzung. Es berät zum Beispiel beim Erlass neuer Klimaschutzgesetze, deren Arbeitsstand es im Vorfeld relevanter Entscheidungen vorgelegt bekommt, diskutiert ihn und spricht daraufhin Handlungsempfehlungen aus.

Für solche Empfehlungen greift Sven Lemiss auf seine Erfahrungen aus der Praxis zurück. Jeder in den Klimaschutz investierte Euro sollte einen maximalen Output erzielen. Ein Beispiel für dieses Vorgehen sind die gering investiven Maßnahmen, die durch das KP II finanziert wurden. Hier können durch den kostengünstigen Einbau von Heizungsventilen, Energiesparlampen oder Wassersparperlatoren jährlich rund 21.000 Megawattstunden Energie gespart werden. Im Gegensatz dazu sind Leuchtturmprojekte wie große Solaranlagen zwar öffentlichkeitswirksam, jedoch mit hohen Investitionskosten verbunden.

Einsatz für Solarenergie

Regenerative Energien senken den CO₂-Ausstoß. Die BIM prüft deshalb den Einsatz, insbesondere von Photovoltaik und Solarthermie, für ihr gesamtes Portfolio.

Photovoltaikanlagen wandeln die Energie des Sonnenlichts in elektrische Energie um, die ins Stromnetz eingespeist wird. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz garantiert für 20 Jahre eine konstante Vergütung der eingespeisten Energie und ermöglicht dadurch, dass sich die relativ hohen Investitionskosten für die Errichtung dieser Solarkraftwerke refinanzieren lassen. Die BIM verpachtet über eine Zeit von 20 Jahren geeignete Dachflächen an Investoren zur Errichtung von Photovoltaikanlagen. Im Jahre 2010 konnten auf diese Weise für insgesamt acht Liegenschaften Vereinbarungen zum Bau von Photovoltaikanlagen getroffen werden, von denen sechs noch im selben Jahr in Betrieb genommen werden konnten. Auf den Dächern des Berliner Rathauses wurde im Juni eine Anlage mit einer Nennleistung von 38,4 Kilowatt Peak (kWp) errichtet. 160 Solarmodule mit einer Kollektorfläche von insgesamt 263 Quadratmetern sowie zwei Wechselrichter sorgen dafür, dass hier jedes Jahr circa 25 Tonnen CO₂ eingespart werden. Weitere Anlagen wurden auf den Dächern im Altstädter Ring 7 mit einer Nennleistung von 43,7 kWp, dem Parkhaus der Turmstraße 91 mit 135 kWp, der Cecilienstraße 92 mit 60 kWp, der Hadlichstraße 37 mit 25 kWp und der Turnhalle der Haarlemer Straße 27 mit 40,8 kWp errichtet.

Solarthermieranlagen nutzen dagegen die Energie der Sonne zur Erwärmung von Trinkwasser oder sogar zur Unterstützung der Heizungsanlage. Besonders sinnvoll sind diese Anlagen auf Gebäuden mit einem hohen Warmwasserbedarf, also zum Beispiel für Feuerwehrationen, in denen häufig geduscht wird. Die Unterstützung der Heizungsanlagen durch Solarthermieranlagen erspart eine Aktivierung der klassischen Heizung vor allem in den Übergangszeiten Frühling und Herbst. Im Rahmen des Konjunkturpakets II wurden Solar-



1



2

- 1 Das BHKW im Keller der Feuerwehrdirektion Nord wird mit Bioerdgas betrieben
- 2 So groß ist die CO₂-Einsparung pro Jahr

thermianlagen u. a. auf den Dächern der Feuerwehrliegenschaft Rankestraße 10-12 mit einer Leistung von 28 Kilowatt (kW), der Wilhelm-von-Siemensstraße 15 (14 kW) und der Friederickestraße 19 (8,4 kW) errichtet.

Wärmeliefercontracting im Nikolaus-Groß-Weg

Die Feuerwehr ist rund um die Uhr im Einsatz – ab sofort auch für den Klimaschutz: Seit dem 1. Juni 2010 versorgt ein Blockheizkraftwerk (BHKW) die Direktion Nord in Charlottenburg mit Wärme. Das Besondere daran: Das BHKW wird mit Bioerdgas betrieben. Auf Grundlage eines Wärmeliefercontractings ist die Berliner Energieagentur GmbH (BEA) über 15 Jahre für Finanzierung, Bau und Betrieb der Energiezentrale zuständig. Das Bioerdgas kauft sie von einer Anlage in Rathenow, wo es aus Mais und Roggen sowie

Reststoffen aus der Landwirtschaft, z. B. Gülle, gewonnen wird. Der erzeugte Strom wird vollständig ins öffentliche Stromnetz eingespeist und nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz vergütet.

Das BHKW im Nikolaus-Groß-Weg 2 spart jährlich rund 1.300 Tonnen CO₂ ein und senkt die Heizkosten auf dem Gelände um 28 Prozent. Es ist nicht nur eine der ersten Anlagen dieser Art in Berlin, sondern mit einer Leistung von 365 kW thermisch und 240 kW elektrisch auch eine der größten. Neben dem Direktionsgebäude beheizt es auch die Feuerwehrleitstelle für das Land Berlin, den technischen Dienst, eine Feuerwache, die Bekleidungskammer sowie die Zentralwerkstatt auf dem Gelände – insgesamt 21.500 Quadratmeter Fläche.



1

1 Das Polizeigelände in der Friesenstraße 16 besteht aus 50 Gebäuden und gilt als Großliegenschaft

2 Auch das Gebäudeensemble am Fehrbelliner Platz erhält nun ein energetisches Gesamtkonzept



2

Klimaschutzkonzepte

Klimaschutzkonzepte sind die Grundlage für eine langfristig angelegte Umweltpolitik. Deshalb hat die BIM, unterstützt von der Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, im Jahr 2010 Klimaschutzkonzepte zur energetischen Sanierung von 17 Großliegenschaften des Landes Berlin initiiert. Großliegenschaften sind Gebäudekomplexe, deren einzelne Bauten häufig über eine zentrale Energieversorgung verfügen. Es ist deshalb sinnvoll, den Gesamtkomplex als solchen in der energetischen Analyse zu betrachten. Denn so können letzten Endes Maßnahmen auch dann berücksichtigt werden, wenn sie für das einzelne Gebäude zwar unwirtschaftlich erscheinen, bezogen auf die Gesamtliegenschaft jedoch positiv zu beurteilen sind. Im Sondervermögen betrifft das 17 Liegenschaften mit 361 Gebäuden auf insgesamt 880.000

Quadratmetern und damit gut 30 Prozent der gesamten von der BIM betreuten Nettogrundfläche.

Die Klimaschutzkonzepte sehen für jede Großliegenschaft einen Gesamtbericht vor, der eine Bestandsaufnahme der Energieverbräuche und CO₂-Emissionen, Potenzialberechnungen zur Emissionsminderung sowie konkrete Einsparziele und Maßnahmenkataloge mit Kosten- und Zeitplänen enthält. Mit der Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen aus den Konzepten ließen sich circa 46 Prozent der CO₂-Emissionen einsparen. Dieser Einsparung steht jedoch eine hohe Gesamtinvestition von 83,5 Millionen Euro gegenüber. Mit der Verbesserung der Energieerzeugung, auf die ein Siebtel der Kosten entfällt, lässt sich rund ein Drittel der prognostizierten CO₂-Einsparungen erzielen, zwei Drittel werden durch die gebäudespezifischen Maßnahmen erzielt.

Anschlusswertreduzierung bei Fernwärmeanlagen

Das Land Berlin und die Vattenfall Europe AG haben eine Rahmenvereinbarung über den Wärmebezug des Landes Berlin geschlossen. Auf dieser Grundlage konnten individuelle Wärmeversorgungsverträge für fernwärmeversorgte Gebäude geschlossen werden, in denen anlagenbezogene Details geregelt sind, z. B. der Umfang der Wärmeversorgung und insbesondere die vorzuhaltende Wärmeleistung. Ziel der BIM ist es, eine bedarfsgerechte Fernwärmeversorgung der Gebäude zu angemessenen Preisen sicherzustellen und die möglichen Einsparpotenziale auszuschöpfen.

Für die Lieferung der Wärme wurde deshalb ein Wärmepreis vereinbart, der sich aus einem verbrauchsunabhängigen und einem verbrauchsabhängigen Entgelt zusammensetzt. Das ver-

brauchsunabhängige Entgelt bemisst sich nach der vorzuhaltenden Wärmeleistung (in kW) der einzelnen Anlagen und dem Grundpreis. Das verbrauchsabhängige Entgelt bemisst sich nach dem Wert der verbrauchten Wärmemenge und dem Arbeitspreis.

Im Ergebnis der Bewertung der bestehenden Fernwärmeanschlussleistungen konnte die BIM die Anschlusswerte in 31 Liegenschaften insgesamt um rund 4.700 kW reduzieren und circa 124.000 Euro für den Landeshaushalt einsparen. Im nächsten Schritt soll eine darüber hinausgehende Untersuchung mögliche weitere Leistungsreduzierungen aufzeigen. Dies soll durch die Ermittlung und Auswertung der tatsächlichen Betriebszustände während der Heizperiode erfolgen.



1



2



3

Mitarbeiter

- 1 Immer auf der Suche nach qualifiziertem Nachwuchs: Die BIM bei der Jugendmesse YOU
- 2 Auch beim Tag der offenen Tür der Feuerwehr ist die BIM vor Ort
- 3 Herzlich Willkommen bei der BIM: Im Dienstgebäude in der Keibelstraße 36 arbeiten rund 200 Mitarbeiter

Mitarbeiter

Als Unternehmen der Dienstleistungsbranche sieht die BIM in der Personalpolitik einen wichtigen strategischen Schlüssel für den Unternehmenserfolg. Dieser ist vom Engagement, von der Motivation und von den Fähigkeiten unserer Mitarbeiter abhängig. Wir verwenden daher viel Sorgfalt auf die Personalauswahl und bemühen uns, leistungsfähige Mitarbeiter nachhaltig an unser Unternehmen zu binden.

Die Möglichkeit, Familie und Beruf miteinander vereinbaren zu können, ist fest in unserem Unternehmensleitbild verankert und trägt maßgeblich zur Attraktivität unserer Arbeitsplätze bei. Da sich im Berichtszeitraum die Belegschaft der BIM zu 61,5 Prozent aus Frauen zusammengesetzt hat und das Durchschnittsalter unserer Mitarbeiter bei ca. 38 Jahren lag, haben wir in 2010 gezielt daran gearbeitet, das Profil der BIM als familienfreundliches Unternehmen nochmals zu schärfen, z. B. durch die Möglichkeit der Teilzeitbeschäftigung.

Ein weiterer Ausdruck unserer Mitarbeiterorientierung ist die Einführung des Gesundheitsmanagements. Es umfasst sowohl Früherkennung und Prävention als auch Rehabilitation und Integration. Zusätzlich werden Kompetenz und Bewusstsein zum Thema Gesundheit gestärkt. Die betriebliche Gesundheitsförderung trägt zum Erhalt der Beschäftigungsfähigkeit unserer Mitarbeiter bei und schafft Voraussetzungen für ihren längeren Verbleib im Arbeitsleben. In Kooperation mit unseren „Nachbarn“, der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung, hat die BIM im Jahr 2010 ihren ersten Gesundheitstag durchgeführt. Das Feedback zu den dort angebotenen Workshops und Informationsangeboten war durchweg positiv.

Angesichts des höheren Renteneintrittsalters und der absehbaren Reduzierung des Rentenniveaus wird es auch immer wichtiger, für das Alter vorzusorgen. Die BIM unterstützt ihre Mitarbeiter durch das Angebot einer arbeitgebergeförderten betrieblichen Altersversorgung beim Aufbau einer attraktiven Zusatzversorgung.

Ausbildung

Junge Menschen auszubilden ist ein wichtiger gesellschaftspolitischer Beitrag und zugleich eine Investition in die wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft eines Unternehmens. Deshalb ist die BIM auch als Ausbildungsbetrieb aktiv. Derzeit bildet sie sowohl Immobilienkaufleute als auch Kaufleute für Bürokommunikation aus. Zudem besteht die Möglichkeit, im Unternehmen ein duales Studium der Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Facility Management zu absolvieren, das in Kooperation mit der Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR) angeboten wird. Sechs Studenten nutzen bei der BIM diese Möglichkeit des praxisorientierten Studiums, davon haben zwei im Jahr 2010 ihr Studium begonnen. In der Regel endet das Studium nach sechs Semestern mit dem Abschluss Bachelor of Arts (B.A.). Durch einen engen Austausch mit der HWR ermöglicht die BIM einen stetigen Abgleich der betrieblichen Praxis im Unternehmen und der in der HWR theoretisch vermittelten Inhalte. Für die Ausbildungsberufe der Büro- und Immobilienkaufleute konnte die Gesellschaft im Jahr 2010 insgesamt vier Auszubildende begrüßen. Eine Immobilien- und drei Bürokaufleute starteten im Februar bzw. September motiviert ins neue Ausbildungsjahr. Eine Kauffrau für Bürokommunikation schloss 2010 ihre Ausbildung erfolgreich ab.

Auf der Suche nach leistungsbereitem Nachwuchs war die BIM u. a. im Oktober 2010 auf der Jugendmesse YOU am Flughafen Tempelhof vertreten. Am Infostand vor Ort informierten sich zahlreiche Jugendliche über Ausbildungsmöglichkeiten bei der BIM.

Weiterbildung

Systematische Qualifizierungs- und Weiterbildungsstrategien gehören zur nachhaltigen Personalpolitik der BIM. Die im Jahr 2010 durchgeführten Weiterbildungen orientierten sich am betrieblichen Bedarf und waren überwiegend fachspezifisch. Wichtige Schwerpunkte lagen hierbei auf den Themen Betreiberverantwortung und Gebäudetechnik sowie auf Schulungen im EDV-Bereich. Zusätzlich gab es in den Bereichen Einkauf, Property Management und Baumanagement Veranstaltungen zur Korruptionsprävention.

Neue Führungskräfte bei der BIM durchlaufen traditionell eine umfangreiche Schulung zur Vorbereitung auf die neue Führungstätigkeit bei der BIM. So ist gewährleistet, dass unser Führungsleitbild auch tatsächlich in der Praxis gelebt wird. Die Teilnehmer bekommen außerdem die Möglichkeit, ihre ersten Führungserfahrungen kritisch zu reflektieren. Zudem wurde für alle Führungskräfte im Jahr 2010 ein Seminar zum Thema Zielvereinbarungs- und Feedbackgespräche angeboten.

Ein besonderer Schwerpunkt lag im Jahr 2010 auf der Einführung einer Projektleiterstruktur. Diese war notwendig geworden, weil das Projektmanagement bei der BIM in den letzten Jahren einen immer höheren Stellenwert erreicht hat. Gleichzeitig stellen sich an einen Projektleiter ganz besondere Anforderungen: Er arbeitet abteilungsübergreifend

und ist an zahlreichen Schnittstellen mit unterschiedlichsten Interessen konfrontiert. Dabei sind besonders seine sozialen Kompetenzen gefordert. Um für diesen Bereich standardisierte Strukturen und Prozesse zu entwickeln, hat sich im Jahr 2010 eine Arbeitsgemeinschaft gegründet. So wurde ein Kompetenzmodell für Projektleiter erarbeitet, dem das Führungsleitbild der BIM zugrunde liegt und das auf den Punkt den Bedürfnissen und Gegebenheiten des Unternehmens entspricht.

In einem nächsten Schritt wurden die Mitarbeiter mit Projektverantwortung durch ein spezielles Training in ihren Führungskompetenzen für die Projektleitung geschult. In dem dreitägigen Seminar „Führungskompetenzen für Projektleiter“ bekamen sie Einblick in die unternehmensspezifischen Aufgaben des Projektleiters sowie die Projektwerkzeuge, das Berichtswesen und die projektrelevanten Prozesse der BIM. Dazu gehören das Erstellen eines Projektplans ebenso wie das Verteilen von Aufgaben und Informationen oder die Ressourcenkontrolle. Ziel war es außerdem, Methoden für den Umgang mit Teams und Mitarbeitern sowie Arbeitshilfen für Moderation und Visualisierung zu vermitteln.



1



2



3

Flughafen Tempelhof

- 1 Der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit und Ingeborg Junge-Reyer freuen sich über den neuen Park auf dem Tempelhofer Feld ...
- 2 ... und zahlreiche Besucher mit ihnen
- 3 Während der Popkomm wurde die Abflughalle zum Konzertsaal umfunktioniert

Abschied vom Flughafen Tempelhof mit positiver Bilanz 2010

Zum 31. Dezember 2010 zog sich die BIM aus der Bewirtschaftung des Flughafens Tempelhof zurück. Seit der Schließung im Oktober 2008 war die Gesellschaft für die Verwaltung und Vermarktung des Flughafengebäudes zuständig, das zu diesem Zeitpunkt ein Defizit von etwa 14 Millionen Euro pro Jahr verursachte.

Umso erfreulicher ist es deshalb, dass die BIM den Flughafen Tempelhof mit einem positiven Ergebnis an die Tempelhof Projekt GmbH übergeben konnte: Im Jahr 2010 erwirtschaftete die Gesellschaft ein Plus von über 500.000 Euro. Die schwarzen Zahlen sind das Ergebnis steigender Mieteinnahmen bei gleichzeitiger Kostensenkung für die laufende Bewirtschaftung. Mietverträge mit rund 100 dauerhaften Mietern und 70 Eventmietern brach-

ten 2010 insgesamt rund 12 Millionen Euro ein. Mit großen Veranstaltungen wie der Bread & Butter, der Berlin Music Week, der Clean Tech World oder der Messe Berlin Vital gilt der Standort mittlerweile als etabliert. Größte Dauermieter sind der Polizeipräsident in Berlin mit knapp 46.000 Quadratmetern und die DEKRA mit knapp 7.000 Quadratmetern. Die öffentliche Ausschreibung von Bau- und Reinigungsleistungen sowie die Stilllegung nicht mehr benötigter Anlagen wie Tankstellen und Flugbefeuerungsanlage trugen ebenso zur Einsparung bei. Der Aufwand für die Bewirtschaftung sank so um fast 8 Millionen Euro.

Vertragsmanagement

Der Flughafen Tempelhof ist nach wie vor ein beliebter Ort für Veranstaltungen und Filmaufnahmen aller Art: 2010 wurden mehr als 1.000 Flächen- und Motivgesuche zum Standort Flughafen

Vertragsart	Anfragen	Abschlüsse	Vertragspartner (Beispiele)	Einnahmen
Mietvertrag	207	9	Neuverhandlung Tanzschule Traumtänzer, Tempelhof Projekt GmbH, Grün Berlin GmbH	111.028 Euro
Eventvertrag	633	46	DEDON, DMY, STILL, Tattoo Convention BerMuDa	735.040 Euro
Motivvertrag	164	7	TeamWorx, Pothead, Akzente Film	24.775 Euro
Summe	1.004	62		870.843 Euro

Tempelhof bearbeitet. Insgesamt schloss die BIM 62 Verträge ab, aus denen Einnahmen von rund 871.000 Euro resultierten.

Zusammen mit den bereits in den Vorjahren abgeschlossenen Verträgen wurden 2010 somit mehr als drei Millionen Euro durch die Event- und Motivvermietung am Standort Flughafen Tempelhof eingenommen.

Eine Auswahl an Veranstaltungen 2010

PREVIEW BERLIN – The Emerging Art Fair

Die PREVIEW BERLIN – The Emerging Art Fair bietet jungen, nationalen und internationalen Galerien und Projekträumen eine Plattform für einen Messeauftritt am internationalen Kunststandort Berlin. Einmal im Jahr stellt sie so die neuesten Tendenzen in der zeitgenössischen Kunst vor. Im Jahre 2010 wurde hierfür der Hangar 2 des Flughafens Tempel-

hof genutzt. 60 Galerien und Projekträume aus 19 verschiedenen Ländern haben sich vorgestellt und mehr als 10.000 Besucher begeistert.

DMY International Design Festival Berlin

Das DMY International Design Festival Berlin bietet eine Schnittstelle zwischen Unternehmen, Gestaltern, Presse und der breiten Öffentlichkeit. Das Festival gewährt Einblicke in die Praxis gegenwärtiger Designproduktion, weist auf neue Tendenzen hin und zeigt aufkommende Strömungen. Dafür kamen im Juni 2010 circa 20.000 Besucher in den Flughafen Tempelhof.

Fly BerMuDa

Die Veranstalter der Berlin Music Days (BerMuDa) haben für die nächsten Jahre mit ihrem Abschlussfestival Fly BerMuDa am Flughafen Tempelhof ein neues zu Hause gefunden. Im einzigartigen Ambiente des Flughafens Tempelhof können die Besu-



1



2

cher von den Festivalacts über Visuals bis hin zu einem extra hierfür installierten Club im Flughafen einiges erleben.

Baumaßnahmen im Rahmen des allgemeinen Bauunterhalts

Seit die BIM die Bewirtschaftung des Flughafens Tempelhof übernommen hat, sind die Themen Bauunterhalt und Instandhaltung ein beständiges Thema. Der bauliche Brandschutz im ehemaligen Flughafengebäude galt lange Zeit als vernachlässigt. Die BIM hat nun Brandmeldeanlagen in öffentlichen Bereichen ergänzt, um die Sicherheit für die Nutzer im Gebäude zu verbessern und gleichzeitig der Nutzung des Gebäudes als Eventstandort Rechnung zu tragen.

Auch die Sanitäranlagen bedurften einer dringenden Ausbesserung: Die Hauptabwasserleitung zwischen Bauteil A und Hangar 3 musste erneuert

werden, da hier eine ernste Havarie drohte. Diverse kleine Instandsetzungen an der Heizungsanlage wurden über das ganze Gebäude durchgeführt, da der allgemeine Instandhaltungsstau auch hier überall zu Tage trat. Kleinere Reparaturen an diversen Dächern und am Hauptdach wurden im Rahmen des Kleinen Bauunterhalts abgewickelt. Umfassendere Sanierungsmaßnahmen am Hauptdach müssen indes noch warten: Im Hinblick auf ausstehende, mögliche Photovoltaikkonzepte oder Gesamtszenarien für die Immobilie hat die BIM diese Arbeiten in Abstimmung mit der Eigentümerin zunächst zurückgestellt.

Das Jahr war nicht zuletzt geprägt von Schadstoffsanierungen in diversen genutzten Mietbereichen, u. a. beim Großmieter, der Berliner Polizei. Seit Jahren dringliche Aufgaben des Betreibers konnten so ein Stück mehr abgearbeitet werden.



3

- 1 Großevents wie die Bread and Butter stellen hohe Anforderungen an die Bedingungen vor Ort
- 2 Auch die Kunstmesse PREVIEW hat sich am Flughafen Tempelhof etabliert
- 3 Gute Aussicht vom Flughafendach

Baumaßnahmen zur Herstellung der Vermietbarkeit

Die Installation einer festen Grundbeleuchtung in den Hangars des ehemaligen Flughafens verkürzt die Aufbauzeiten für Veranstalter vor Ort in Zukunft deutlich. Außerdem hat die BIM die hauseigene Stromversorgung für die Eventnutzung mittels Trafopergänzung stellenweise ergänzt und dadurch die Vermietbarkeit der Hangars 5 bis 7 deutlich verbessert. Für die ebenfalls am Flughafen Tempelhof tätigen Akteure Tempelhof Projekt GmbH und Grün Berlin GmbH hat die BIM zudem Büroflächen hergerichtet.

Historische Führungen durch das Flughafengebäude

Der Flughafen Tempelhof zieht jedes Jahr zahlreiche Menschen an, die in dem denkmalgeschützten Gebäude die Geschichte Berlins von der NS-Zeit über Krieg und Luftbrücke bis zur Wieder-

vereinigung hautnah erleben wollen. Im Jahr 2010 waren es mehr als 15.000 Gäste, die das Flughafengebäude im Rahmen einer zweieinhalbstündigen Führung besichtigt haben. Mit dem Verkauf von Tickets und Gutscheinen konnte die BIM Einnahmen in Höhe von fast 160.000 Euro erzielen und damit positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung des Flughafens Tempelhof beitragen.



1



2



3

Finanzen 2010

- 1 Sitz der BIM in der Keibelstraße
- 2 Die Senatsverwaltung für Finanzen, der die BIM unterstellt ist, ...
- 3 ... hat ihren Sitz in er Klosterstraße 59

Sondervermögen

Immobilien des Landes Berlin

Geschäftsergebnis

Im Geschäftsjahr 2010 kamen unter anderem fünf Justizeinrichtungen zum Immobilienportfolio des Sondervermögens des Landes Berlin (Sondervermögen) hinzu. Die Vorjahreszahlen sind jeweils in Klammern angegeben.

Im Sondervermögen wurden Mieteinnahmen in Höhe von 264,5 Millionen Euro (274,3 Millionen Euro) erzielt. In den Mieten sind rund 6,4 Millionen Euro (5,5 Millionen Euro) Mieteinnahmen von Dritten enthalten. Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Mietanpassungen, die in der Umsetzung des Mieter-Vermieter-Modells mit Behördenmietern vollzogen wurden. Die Betriebs- und Nebenkosteneinnahmen betragen 81,8 Millionen Euro (75,5 Millionen Euro).

Die übrigen Einnahmen von 56,9 Millionen Euro (28,4 Millionen Euro) resultierten im Wesentlichen aus Leistungen, die auf Mieterwunsch erbracht wurden, sowie aus erhaltenen Zuschüssen für Maßnahmen, die im Rahmen des Konjunkturpaketes II im Volumen von rund 37,7 Millionen Euro (4,9 Millionen Euro) gefördert wurden.

Für Betriebs- und Nebenkosten fielen Aufwendungen in Höhe von 87,8 Millionen Euro (77,1 Millionen Euro) an. Das Sondervermögen wendete für die Aufgaben des Bauunterhalts von der Kleinreparatur bis hin zur umfangreichen Sanierung zwecks Abbau des Instandhaltungssaus insgesamt rund 110,8 Millionen Euro (89,8 Millionen Euro) auf. Davon wurden rund 83,0 Millionen Euro (68,7 Millionen Euro) zum Abbau des Instandhaltungssaus einschließlich Sanierungen im Rahmen von Ein-

sparprojekten bilanziell aktiviert. Rund 27,8 Millionen Euro (21,1 Millionen Euro) wurden aufwandswirksam, darin rund 15,6 Millionen Euro aus nicht aktivierbaren Bauleistungen und 12,2 Millionen Euro für Kleinreparaturen.

Die übrigen bezogenen Leistungen enthalten im Wesentlichen den Leistungsbezug für mieterspezifische Leistungen, bezogene Leistungen im Rahmen des Konjunkturpakets II und die Vergütung für die Geschäftsführung des Sondervermögens an die BIM, die auch Beteiligungen an erfolgreichen Einsparprojekten enthält.

Unter operativen Kosten fielen Sachkosten von rund 1,7 Millionen Euro (2,8 Millionen Euro) an sowie Abschreibungen auf die Gebäude des Sondervermögens im Gesamtvolumen von rund 38,3 Millionen Euro (35,9 Millionen Euro). Weitere Bestandteile sind Erträge aus der Veräußerung von Immobilien, Zinserträge und andere einmalige Effekte.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2010 des Sondervermögens betrug 188,8 Millionen Euro (204,5 Millionen Euro) und hat damit die angestrebten Ziele erreicht.

Vermögenssituation

Das Sondervermögen verfügt über einen Immobilienbestand im Wert von rund 1.532,5 Millionen Euro (1.746,7 Millionen Euro). Die Bewertung erfolgte für die meisten Gebäude in Anwendung des Ertragswertverfahrens, Ausnahme sind jedoch Immobilien, die eine für den allgemeinen Immobilienmarkt untypische Nutzung aufweisen. Diese wurden nach dem Sachwertverfahren bewertet.

Die Wertsenkung kommt im Wesentlichen durch die endgültige Bewertung der Immobilien von Poli-

zei, Feuerwehr und Kulturobjekten zustande. Während Flächen und Sanierungsbedarf zunächst noch auf Schätzwerten basierten, ergab sich aufgrund der Aufmaßerkenntnisse eine Flächenerhöhung und als Ergebnis der Ermittlung des Sanierungsstaus eine Wertminderung. Da der Sanierungsstau deutlich höher ist als zunächst angenommen, sind die Immobilien im Ergebnis deutlich weniger wert.

Wesentliche Positionen des Umlaufvermögens stellen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 84,5 Millionen Euro (95,4 Millionen Euro) dar. Sie haben ihren Ursprung im Wesentlichen in den noch nicht in Rechnung gestellten Betriebskosten für 2010. Denen stehen jedoch Verbindlichkeitsposten – durch die Mieter im Voraus gezahlte Betriebskosten und Vorauszahlungen für mieterspezifische Leistungen – in Höhe von 101,2 Millionen Euro (110,8 Millionen Euro) gegenüber.

Die liquiden Mittel stellten mit rund 203,9 Millionen Euro (93,3 Millionen Euro) den größten einzelnen Posten des Umlaufvermögens dar. Der überwiegende Anteil davon befindet sich auf einem Konto bei der Landeshauptkasse. Dies bewirkt, dass Finanzmittel nur im unbedingt erforderlichen Maße den Buchungskreis des Landes Berlin verlassen. Das Sondervermögen kann somit unmittelbar zur Zinsentlastung des Landeshaushaltes beitragen.

Kapitalstruktur

Das gesamte Eigenkapital betrug 1.624,4 Millionen Euro (1.794,7 Millionen Euro) und setzte sich wie folgt zusammen:

Das Sondervermögen verfügt über eine Kapitalrücklage von rund 1.433,9 Millionen Euro (1.690,2 Millionen Euro), die aus der Einbringung

der Immobilien resultiert. Bezogen auf das eingebrachte Immobilienvermögen betrug die Eigenkapitalrendite 13,2 Prozent (12,1 Prozent).

Es wurde 2010 eine Gewinnrücklage und ein Ergebnisvortrag in Höhe von 104,6 Millionen Euro (93,0 Millionen Euro) ausgewiesen.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2010 betrug 188,8 Millionen Euro (204,5 Millionen Euro), es wurden im Laufe des Jahres 2010 an den Landeshaushalt 102,9 Millionen Euro (193,0 Millionen Euro) ausgeschüttet.

Rückstellungen und Fremdkapital wurden in Höhe von 164,3 Millionen Euro (150,2 Millionen Euro) bilanziert. Die Rückstellungen von 13,7 Millionen Euro (23,5 Millionen Euro) decken erkennbare Risiken und empfangene, jedoch noch nicht abgerechnete Leistungen. Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen voraus gezahlte Betriebskosten im Volumen von 101,2 Millionen Euro (110,8 Millionen Euro) sowie Lieferantenverbindlichkeiten. Langfristige Verbindlichkeiten des Sondervermögens aus Grundschulden oder Hypotheken bestanden nicht.

Treuhandverwaltung angemieteter Immobilien

Die von den Dienststellen des Landes Berlin genutzten, jedoch durch das Land Berlin bei externen Vermietern angemieteten Immobilien, verwaltet die BIM im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages als Treuhandvermögen.

Geschäftsergebnis

Die Mieteinnahmen beliefen sich im Treuhandvermögen auf 25,4 Millionen Euro (29,6 Millionen Euro). Darin enthalten sind Mieteinnahmen von dritten Mietern in Höhe von 0,4 Millionen Euro (0,3 Millionen Euro) und durch das Land Berlin aufgebrauchte Mieten von 25,0 Millionen Euro (29,3 Millionen Euro). Diese Einnahmen entsprechen dem Mietaufwand für die angemieteten Objekte.

Übrige Erträge resultierten aus Bauunterhaltung und aus Leistungen, die direkt für den Mieter erbracht und abgerechnet werden.

Für Maßnahmen der Bauunterhaltung, zu denen das Land Berlin als Mieter in einigen Verträgen verpflichtet ist, wurden rund 1,0 Millionen Euro (3,7 Millionen Euro) aufgewendet. Die BIM erzielte für das Treuhandvermögen in 2010 einen Überschuss von rund 0,1 Millionen Euro (0,1 Millionen Euro).

Vermögenssituation

Neben einem geringen Anlagevermögen von rund 0,2 Millionen Euro (0,2 Millionen Euro) für Mietereinbauten, die durch die Mieter sukzessiv refinanziert werden, besteht das treuhänderisch verwaltete Vermögen naturgemäß aus Umlaufvermögen.

Die beiden wesentlichen Positionen sind die abzurechnenden Betriebskosten im Volumen von rund 27,3 Millionen Euro (31,7 Millionen Euro), denen Verbindlichkeiten in gleicher Größenordnung gegenüberstanden, sowie ein Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von rund 1,2 Millionen Euro (1,7 Millionen Euro). Die Liquidität ist am Monatsende stets überdurchschnittlich hoch, weil Mittel für am Anfang des Folgemonats zu zahlende Mieten und Betriebskosten vorgehalten werden müssen.

Kapitalstruktur

Das Eigenkapital des treuhänderisch verwalteten Vermögens beläuft sich auf rund 0,6 Millionen Euro (1,5 Millionen Euro) und besteht aus dem kumulierten Ergebnis der Geschäftsjahre seit 2003, weil das Ergebnis jeweils treuhänderisch auf neue Rechnung vorgetragen wird, abzüglich einer Ausschüttung an den Landeshaushalt in 2010 von 1,0 Millionen Euro.

Wesentliche Positionen der Verbindlichkeiten waren die von den Mietern voraus gezahlten Betriebskosten. Unter Fremdkapital sind auch Rückstellungen für seitens der Lieferanten noch abzurechnende Leistungen und Verbindlichkeiten aus offenen Rechnungen ausgewiesen.

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Geschäftsergebnis

Die BIM hat das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin als dessen gesetzlicher Geschäftsführer zu verwalten sowie im Rahmen der treuhänderischen Verwaltung das Land Berlin hinsichtlich der angemieteten Immobilien zu vertreten. Für diese beiden Leistungen erhielt die Gesellschaft eine Vergütung von 10,3 Millionen Euro (8,7 Millionen Euro). Als Anreiz auf erzielte Einsparungen erhielt die Gesellschaft einen Bonus in Höhe von rund 3,2 Millionen Euro (3,4 Millionen Euro). Die in den letzten Jahren begonnenen Einsparprojekte spiegeln sich in der Beteiligung der BIM wider.

Als weitere Aufgabe hat die BIM in den Jahren 2008 bis 2010 das Bestandsverzeichnis der landeseigenen Immobilien im Auftrag der Senatsverwaltung für Finanzen erstellt. Diese Aufgabe konnte erfolgreich abgeschlossen werden und ein Folgeauftrag resultierte hieraus.

Darüber hinaus erzielte sie Erlöse aus Beratungsleistungen. Diese erbrachte die BIM im Auftrag des Landes Berlin für Projekte, die nicht im bewirtschafteten Immobilienportfolio lagen sowie für die Bundesrepublik Deutschland und das Land Berlin durch die Übernahme der Bewirtschaftung der Immobilie des ehemaligen Flughafens Tempelhof.

Insgesamt beliefen sich die Erträge im Geschäftsjahr 2010 auf 19,7 Millionen Euro (16,5 Millionen Euro).

Für die begonnenen Aufmaße im Rahmen der Erstellung des Bestandsverzeichnisses lag der Leistungsbezug bei rund 3,7 Millionen Euro (2,3 Millionen Euro). Mit einem Volumen von 9,5 Millionen Euro (9,6 Millionen Euro) waren die

Personalkosten der Schwerpunkt der Aufwendungen, welche insgesamt einschließlich Ertragssteuern 14,3 Millionen Euro (13,7 Millionen Euro) betragen. Enthalten sind hier auch Mieten für die Bürofläche der BIM und Abschreibungen auf das Anlagevermögen.

Vermögenssituation

Das Anlagevermögen der Gesellschaft belief sich 2010 auf rund 1,2 Millionen Euro (1,6 Millionen Euro). Es bestand aus der für ein Facility Management-Unternehmen üblichen EDV-Technik (Hardware und Software) sowie Mobiliar.

Im Umlaufvermögen befanden sich Forderungen von 7,1 Millionen Euro (7,4 Millionen Euro) aus noch zu begleichenden Abrechnungen für Management- und Projektleistungen sowie die betriebsnotwendigen liquiden Mittel.

Kapitalstruktur

Das Stammkapital betrug im Geschäftsjahr 2010 unverändert 300.000 Euro.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten summierten sich auf 6,7 Millionen Euro (8,6 Millionen Euro), wobei erhaltene Anzahlungen für das Projekt Bestandsverzeichnis sowie Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus den Personalkosten den Schwerpunkt bildeten. Hierin sind alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.



1



2

1 Neue Herausforderungen in 2011:

Der Deutsche Dom am Gendarmenmarkt ...

2 ... und die Berliner Philharmonie

Ausblick

Die Erfolgsgeschichte der Kulturimmobilien bei der BIM geht weiter: Nachdem bereits im Januar 2009 im Rahmen eines Pilotprojektes die Immobilien von zunächst sechs Kultureinrichtungen in das Sondervermögen übertragen worden sind, wurde in der zweiten Jahreshälfte 2010 mit Hochdruck daran gearbeitet, die Bewirtschaftung weiterer Kulturimmobilien zu übernehmen.

Die Fortsetzung und der gleichzeitige Ausbau dieser erfolgreichen Partnerschaft sind begründet in der sehr erfreulichen Auswertung des Pilotprojektes, welche von der Senatskanzlei für kulturelle Angelegenheiten im Frühjahr 2010 in Form von Interviews mit den Nutzern durchgeführt wurde. Gemäß Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin war dieses positive Evaluationsergebnis die Voraussetzung für die Zuweisung weiterer Immobilien landeseigener Kultureinrichtungen zum Sondervermögen. Die Zuweisung soll daher nun in zwei Tranchen zum 1. Januar 2011 und zum 1. Januar 2012 erfolgen.

Die Mitarbeiter der BIM freuten sich schon darauf, zum Jahresbeginn 2011 weitere Kunden mit teilweise internationalem Renommee begrüßen zu dürfen. Zu diesen zählen unter anderem die Stiftung Berliner Philharmoniker, der Deutsche Dom, die Stiftung Stadtmuseum Berlin und das Bauhaus Archiv. Die von den Kultureinrichtungen genutzten Immobilien umfassen rund 20 Liegenschaften mit insgesamt nahezu 60 Gebäuden und einer Nettogrundfläche von mehr als 120.000 Quadratmetern.

Das von der BIM bewirtschaftete Portfolio wird somit um einige Immobilien mit sehr spezieller Nutzung erweitert, welche allesamt sowohl auf-

grund ihrer baulichen Gestalt als auch durch ihre Nutzung eine individuelle Betrachtung erfordern. Auch für die neuen Kulturimmobilien gilt es also, das Spektrum ihrer ganzheitlichen Management-Dienstleistungen den jeweiligen Nutzerbedürfnissen anzupassen und derart zu erbringen, dass der reibungslose Betrieb der Kultureinrichtung jederzeit aufrecht erhalten werden kann. Auf diese Weise werden unsere Kunden entlastet und können sich voll und ganz auf ihre Kernaufgaben im kulturellen Bereich konzentrieren.

Die anstehenden Aufgaben sind demzufolge gleichermaßen anspruchsvoll wie attraktiv. Wir schauen mit Freude und Zuversicht in die Zukunft und hoffen, dass wir unsere Arbeit im nächsten Jahr erfolgreich fortsetzen können.



Berlin, 12. Mai 2011
Sven Lemiss
Geschäftsführer



1

2

3

Anhang

1 Aus alt mach neu: Das Haus C im Kriminalgericht Moabit vorher ...

2 und 3 ... und nachher

Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung

in € 1.000	Geschäftsjahr 2010	Geschäftsjahr 2009
Erträge		
Mieteinnahmen	264.491	274.242
Nebenkosteneinnahmen	81.751	75.505
Übrige Erträge	56.920	28.427
Summe Erträge	403.162	378.174
Aufwendungen		
Mietaufwand	0	16
Nebenkostenaufwand	87.757	77.149
Instandhaltung Immobilien	27.803	21.100
Übrige bezogene Leistungen	65.292	41.061
Operative Kosten	33.627	33.956
Summe Aufwendungen	214.479	173.282
Ergebnis vor Steuern	188.683	204.892
Ertragssteuern	75	-389
Jahresüberschuß	188.758	204.503

Bilanz

in Euro 1.000	Geschäftsjahr 2010	Geschäftsjahr 2009
Aktiva		
Anlagevermögen	1.532.548	1.746.746
- darin: Anschaffungswerte	1.703.458	1.879.676
- darin: Abschreibung	-170.910	-132.930
Umlaufvermögen	292.000	203.146
- darin: Liquide Mittel	203.867	93.308
Summe Aktiva	1.824.548	1.949.892
Passiva		
Stammkapital / Rücklagen	1.433.906	1.690.165
Gewinnrücklagen / Ergebnisvortrag	104.564	93.033
Jahresüberschuß	188.758	204.503
Ausschüttung	-102.878	-192.972
Rückstellungen, Verbindlichkeiten	200.198	155.163
Summe Passiva	1.824.548	1.949.892
Instandhaltungsstau		
Anfangsbestand	442.740	463.737
Zugänge	665.519	49.153
Abgänge	-1.015	-1.496
Abbau durch Baumaßnahmen	-82.965	-68.654
Endbestand	1.024.279	442.740

Treuhandverwaltung angemieteter Immobilien

Gewinn- und Verlustrechnung

in € 1.000	Geschäftsjahr 2010	Geschäftsjahr 2009
Erträge		
Mieteinnahmen	25.354	29.575
Nebenkosteneinnahmen	13.453	13.790
Übrige Erträge	1.319	4.801
Summe Erträge	40.126	48.166
Aufwendungen		
Mietaufwand	25.112	29.424
Nebenkostenaufwand	12.411	13.802
Instandhaltung Immobilien	997	3.724
Übrige bezogene Leistungen	1.403	861
Operative Kosten	131	208
Summe Aufwendungen	40.054	48.019
Ergebnis vor Steuern	72	147
Ertragssteuern	0	0
Jahresüberschuß	72	147

Bilanz

in Euro 1.000	Geschäftsjahr 2010	Geschäftsjahr 2009
Aktiva		
Anlagevermögen	169	216
- darin: Anschaffungswerte	487	487
- darin: Abschreibung	-318	-271
Umlaufvermögen	29.157	34.113
- darin: Liquide Mittel	1.195	1.702
Summe Aktiva	29.326	34.329
Passiva		
Stammkapital / Rücklagen	0	0
Ergebnisvortrag	1.488	1.341
Jahresüberschuß	72	147
Ausschüttung	-1.000	0
Rückstellungen, Verbindlichkeiten	28.766	32.841
Summe Passiva	29.326	34.329

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung

in € 1.000	Geschäftsjahr 2010	Geschäftsjahr 2009
Erträge		
Mieteinnahmen	0	0
Nebenkosteneinnahmen	0	0
Übrige Erträge	19.684	16.508
Summe Erträge	19.684	16.508
Aufwendungen		
Mietaufwand	0	0
Nebenkostenaufwand	0	0
Instandhaltung Immobilien	0	0
Übrige bezogene Leistungen	3.659	2.310
Operative Kosten	13.319	13.404
Summe Aufwendungen	16.978	15.714
Ergebnis vor Steuern	2.706	794
Ertragssteuern	-976	-296
Jahresüberschuß	1.730	498

Bilanz

in Euro 1.000	Geschäftsjahr 2010	Geschäftsjahr 2009
Aktiva		
Anlagevermögen	1.168	1.582
- darin: Anschaffungswerte	2.575	2.397
- darin: Abschreibung	-1.407	-815
Umlaufvermögen	7.981	8.681
- darin: Liquide Mittel	588	243
Summe Aktiva	9.149	10.263
Passiva		
Stammkapital / Rücklagen	327	300
Ergebnisvortrag	1.409	911
Jahresüberschuß	1.730	498
Ausschüttung	-1.000	0
Rückstellungen, Verbindlichkeiten	6.683	8.554
Summe Passiva	9.149	10.263



Impressum

Herausgeber

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Keibelstraße 36
10178 Berlin
Telefon: +49 30 90 166 1660
Telefax: +49 30 90 166 1670
info@bim-berlin.de
www.bim-berlin.de

Koordination und Redaktion

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Personal & Kommunikation
Katja Potzies
Katja Cwejn

Gestaltung

Behaim Werbeagentur

Produktion

K+L Drucken Plus

Bildnachweis

S. 44 Abb. 4: Gust/Berliner Energieagentur
Jochen Eckel / BIM Berliner
Immobilienmanagement GmbH

Hinweis

Um eine bessere Lesbarkeit zu ermöglichen,
beziehen sich alle im Text verwendeten
Personenbezeichnungen sowohl auf Frauen
als auch auf Männer.



BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH • Keibelstraße 36 • 10178 Berlin

Telefon: +49 30 90 166 1660 • Fax: +49 30 90 166 1670 • E-Mail: info@bim-berlin.de • Internet: www.bim-berlin.de