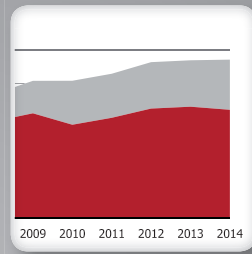
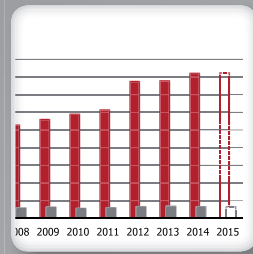
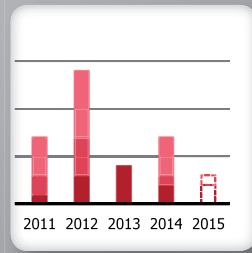
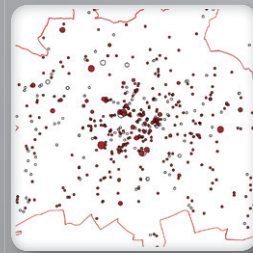


FLÄCHEN



VERMIETUNGEN

VERTEILUNG



VERKÄUFE

KENNZAHLENREPORT 2014



Berliner Immobilienmanagement

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ihnen vorliegende Report erscheint mittlerweile in seiner dritten Ausgabe. Er liefert Ihnen in einem jährlichen Rhythmus und in konzentrierter Form grundlegende „zahlenlastige“ Informationen über unser Portfolio sowie unsere Tätigkeiten. Der Kennzahlenreport BIM 2014 ist damit ein weiterer Teil unserer transparenten und proaktiven Berichterstattung.

Die Grundlage für die Erhebung der nachfolgenden Kennzahlen wurde bereits vor 12 Jahren geschaffen: Mit Wirkung zum 1. Januar 2003 wurde das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) errichtet. In der Folge wurden nahezu alle von der Hauptverwaltung Berlins sowie ihrer nachgeordneten Einrichtungen genutzten Grundstücke und Gebäude in das SILB übertragen. Die Geschäftsführung des SILB wurde der eigens zu diesem Zweck gegründeten BIM übertragen.

Durch die gleichzeitige Einführung eines Mieter-Vermieter-Modells sollte erstmalig zwischen dem Eigentümer und den Nutzern der Landesimmobilien unterschieden werden. Die Rechte und Pflichten beider „Mietparteien“ wurden definiert und im Rahmen von Mietverträgen fixiert. Auf diese Weise konnten ab sofort wirksame Anreiz- und Sanktionssysteme geschaffen werden – und es entstand bei allen Beteiligten ein Bewusstsein für den verantwortungsvollen Umgang mit der „Ressource Raum“.

Diese Rollentrennung, die Bündelung der Immobilien im SILB und die Zentralisierung der Aufgaben ermöglichten ein wesentlich professionelleres und effizienteres Immobilienmanagement im Land Berlin. Das Portfolio wurde seither stetig systematisch und strategisch optimiert, sodass die BIM seit ihrer Gründung signifikante Einsparungserfolge realisieren konnte.

Dieser Bericht liefert Ihnen in den nachfolgenden Kapiteln einen aggregierten Überblick über die aktuellen Stände, Entwicklungen und Prognosen in Bezug auf Flächen, Kosten und Erlöse. Allerdings wird er letztmalig in dieser Form erscheinen, da die BIM und der Liegenschaftsfonds Berlin seit dem 1. März 2015 fusioniert sind. Die Zusammenlegung beider Unternehmen bringt ein erweitertes Aufgabenspektrum, einen enormen Zuwachs des Immobilienportfolios und damit auch neue Inhalte für die künftigen Kennzahlenreports der BIM mit sich.

Weiterführende Informationen über unser Unternehmen, einen detaillierten Betriebskostenreport sowie unseren aktuellen Geschäftsbericht finden Sie auf unserer Webseite www.bim-berlin.de.

Berlin, den 31. März 2015



Sven Lemiss
Geschäftsführer

1 Das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB)

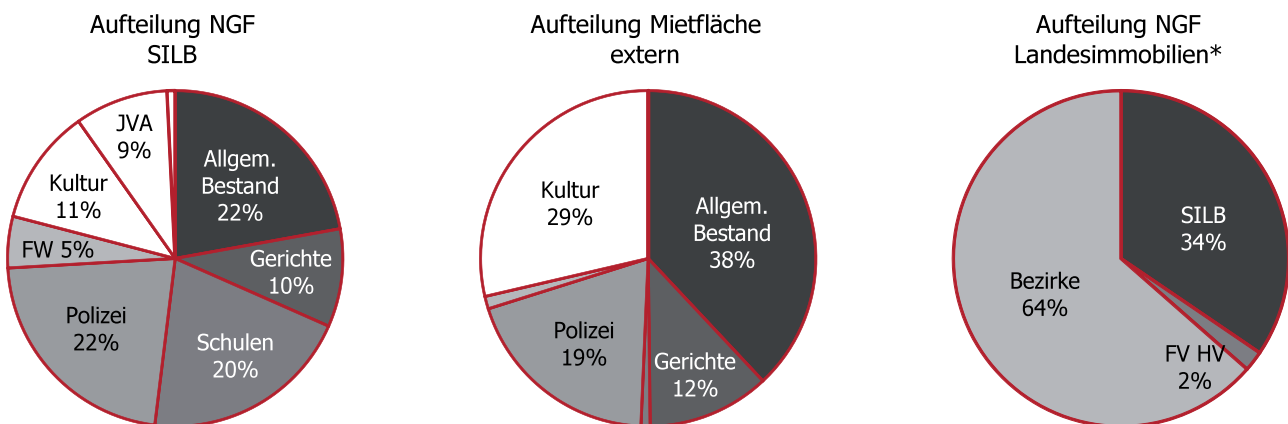
Teilportfolio	Liegenschaften	Gebäude	Grundstücksfläche	Brutto-Grundfläche	Netto-Grundfläche
Allgemeiner Bestand	53	120	503.434 m ²	1.092.554 m ²	909.298 m ²
Gerichte	22	36	165.960 m ²	492.209 m ²	387.174 m ²
Schulen	65	264	1.250.922 m ²	983.251 m ²	834.460 m ²
Polizei	60	431	2.165.270 m ²	1.076.653 m ²	908.574 m ²
Feuerwehr	100	213	290.899 m ²	242.390 m ²	203.316 m ²
Kultur	50	197	591.037 m ²	566.862 m ²	458.024 m ²
JVA	18	224	507.515 m ²	450.410 m ²	369.831 m ²
Externe Mieter	6	10	29.989 m ²	33.722 m ²	31.505 m ²
Summe	374	1.495	5.505.025 m ²	4.938.050 m ²	4.102.181 m ²

2 Das extern angemietete Portfolio* der BIM

Teilportfolio	Liegenschaften	Gebäude	Mietfläche
Allgemeiner Bestand	19	23	124.695 m ²
Gerichte	2	2	38.736 m ²
Schulen	1	1	2.897 m ²
Polizei	68	111	63.845 m ²
Feuerwehr	27	25	3.981 m ²
Kultur	24	29	93.941 m ²
JVA	0	0	0 m ²
Externe Mieter	0	0	0 m ²
Summe	141	191	328.095 m ²

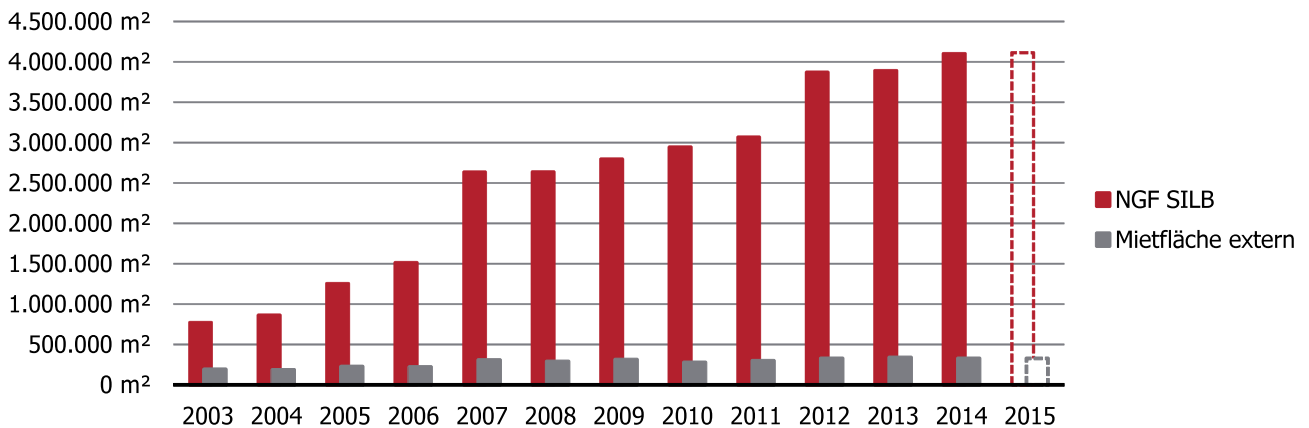
*) Dieses Portfolio wurde ehemals als „Treuhandvermögen“ der BIM bezeichnet. Aufgrund der Verwechslungsgefahr mit dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds wird dieser Begriff nicht länger verwendet. Grundsätzlich werden Fremdanmietungen vermieden bzw. durch die Verlagerung und Verdichtung der Nutzer in landeseigenen Flächen reduziert.

3 Aufteilung auf Teilportfolios und Vermögensträger



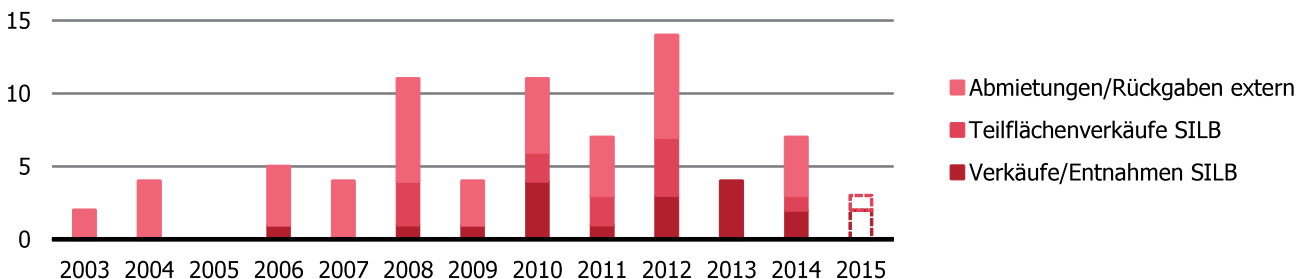
*) Die „Landesimmobilien“ umfassen neben dem SILB ausschließlich die Fachvermögen der Haupt- und Bezirksverwaltungen. Die Immobilienbestände anderer Vermögensträger wie dem Liegenschaftsfonds oder den Hochschulen sind nicht berücksichtigt. Die Gesamtfläche wurde auf Basis des Bestandsverzeichnis-Aufmaßes überschlägig ermittelt (Projektabschluss und Datenstand 31.12.2010). Das Fachvermögen der Hauptverwaltung (FV HV) umfasst im Wesentlichen nur noch die Sportstätten.

4 Flächenentwicklung seit 2003



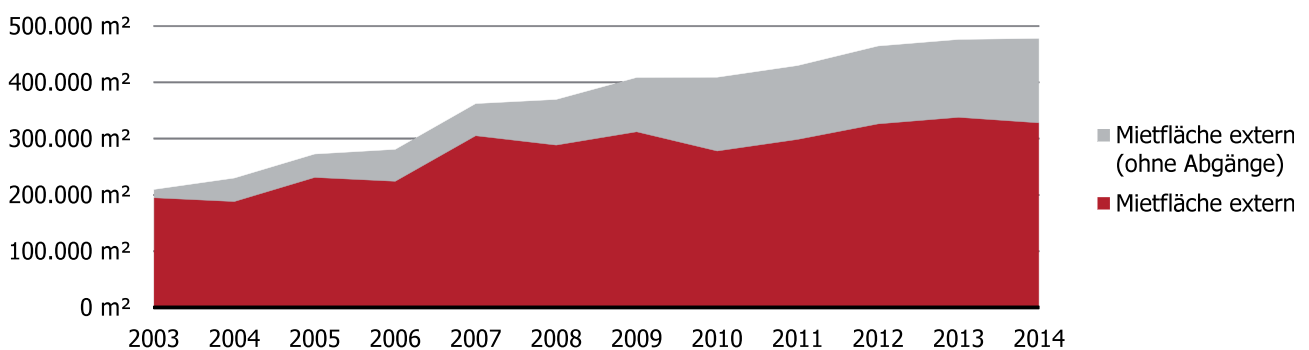
5 Anzahl der Verkäufe und Abmietungen seit 2003

Seit Gründung der BIM sind insgesamt 73 Portfolioabgänge (17 Verkäufe/Entnahmen und 12 Teilflächenverkäufe aus dem SILB sowie 44 Abmietungen/Rückgaben von externen Objekten) zu verzeichnen. 2015 sind 0 Abmietungen, 2 Verkäufe und 1 Teilflächenverkauf geplant. Aus den Verkäufen konnten seit 2003 Erlöse in Höhe von insgesamt rund 57,6 Mio. Euro (unbereinigte Kaufpreiseingänge bis zum 31.12.2014) erzielt werden.



6 Abgemietete Fläche seit 2003

Im Rahmen der schrittweisen Erweiterung des Portfolios in den vergangenen Jahren nahm auch die extern angemietete Fläche seit 2003 zwangsläufig zu. Durch erfolgreich abgeschlossene Optimierungsmaßnahmen konnte das Anmietungs-Portfolio aber seitdem um insgesamt rund 150.000 m² Mietfläche bzw. rund 31% reduziert werden. Zusammen mit den Einsparungen aus Neuverhandlungen bestehender Verträge wurden damit die Anmietkosten in allen Teilportfolios seither um insgesamt rund 23,3 Mio. Euro reduziert.



7 Flächen- und Kostenoptimierungsmaßnahmen

2014 wurden vom Hauptausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses 10 Vorlagen zum Flächenmanagement beschlossen. Aus 6 dieser Maßnahmen ergibt sich eine kamerale Einsparung von mehr als 17 Mio. Euro. 2015 werden mindestens 13 Beschlüsse erwartet. Die kamerale Einsparung aus Optimierungsmaßnahmen seit Gründung der BIM beläuft sich auf insgesamt rund 474 Mio. Euro über die jeweilige Vertragslaufzeit aus Maßnahmen, bei denen die Einsparungen vollständig umgesetzt sind bzw. Verträge rechtsgültig bestehen. Weitere Einsparungen aus noch in verschiedenen Phasen der Umsetzung befindlichen Projekten werden in Höhe von rund 281 Mio. Euro über die Laufzeit der jeweiligen Verträge erwartet.

Projektbezeichnung	Kamerale Einsparung (gerundet)
LKA, Aufgabe Kruppstr. 14a	2,856 Mio. €
Aufgabe An der Urania (2) – Rechnungshof	11,759 Mio. €
Polizeiabschnitt Rollbergstr. (30.04.2014)	0,409 Mio. €
Versorgungsarchiv LAGeSo, Wattstr. (31.05.2014)	0,295 Mio. €
Unterbringung FA FuSt – Rathaus Friedenau	0,968 Mio. €
Verlängerung MV Brückenstr. 6	1,000 Mio. €
Summe	17,287 Mio. €

8 Betriebskosten SILB und extern angemietete Immobilien

Die Fortschreibung der Betriebskosten erfolgt auf Basis des bei der Erstbewertung herangezogenen Portfolios. Durch diese Eingrenzung wird ein direkter Mehrjahresvergleich gewährleistet. Dieser erfolgt durch einen Vergleich der einzelnen Teilportfolios sowohl mit dem Mittelwert des BIM-Gesamtportfolios als auch mit dem Mittelwert des Datenpools des externen Benchmarking-Portals „Real Estate Monitor (REMO)“ der Firma CREIS. Dieser bildet auch die Grundlage für die von CREIS gemeinsam mit Jones Lang LaSalle erstellte Büroebenenkostenanalyse „Office Service Charge Analysis Report (OSCAR)“.

Über alle Kosten- und Nutzungsarten hinweg liegt das Betriebskostenniveau des BIM-Portfolios mit 2,68 € m² Monat ca. 17,5 % unter dem REMO-Mittelwert von 3,25 € m² Monat. Die Entwicklung der Betriebskosten über die bewerteten Jahre 2011-2013 entspricht weitestgehend den Marktveränderungen, auch wenn sich die Differenz zum Markt 2012 durch die Einführung branchenbezogener Mindestlöhne um ca. 4,5% verringert hat. Diese Differenz konnte 2013 wieder leicht ausgebaut werden.

Die Immobilien des Start- und des Gerichtsportfolios sind durch ihren hohen Anteil an Verwaltungsgebäuden unmittelbar mit dem Markt vergleichbar. Hier zeigen sich die größten positiven Abweichungen gegenüber dem REMO-Mittel. Die Liegenschaften der restlichen Teilportfolios sind – bedingt durch ihre besonderen Anforderungen – nur eingeschränkt mit dem Markt vergleichbar. Eine Gewichtung der Nutzungsarten innerhalb einer Liegenschaft, wie sie in dieser Analyse vorgenommen wurde, ist deshalb ein anerkannter methodischer Ansatz zur Generierung belastbarer Kennzahlen für die eigene Standortbestimmung.

Details entnehmen Sie bitte dem „Betriebskostenreport BIM“ (www.bim-berlin.de/presse/pressematerial/).

Teilportfolio	BK in €/m ² NGF netto*			Abweichung BIM-Mittel**			Abweichung REMO-Mittel**		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Allgemeiner Bestand	2,70	2,86	2,45	→	→	→	↗	↗	↗
Gerichte	2,13	2,42	2,32	↗	→	↗	↗	↗	↗
Schulen	1,73	2,04	2,12	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Polizei	2,55	2,82	2,65	→	→	→	↗	→	↗
Feuerwehr	2,63	3,32	3,31	→	↘	↘	↗	↘	→
Kultur	1,81	2,25	2,40	↗	↗	→	↗	↗	↗
JVA	3,05	3,30	3,30	↘	↘	↘	↗	↗	→

*) Zum besseren Vergleich mit dem Markt wurden die SILB- und Anmietungskosten auf Euro-Werte ohne MwSt. umgerechnet. Die Bezugsgröße für die landeseigenen Gebäude (SILB) ist die Netto-Grundfläche (NGF), bei den extern angemieteten Gebäuden die Mietfläche (MF).

**) Die Darstellungen der Abweichungen der Teilportfolios/Kostengruppen im Verhältnis zum BIM-/REMO-Mittel werden wie folgt dargestellt:
 ↗ = mindestens 10% besser als der Mittelwert; → = entspricht dem Mittelwert +/- 10%; ↘ = mindestens 10% schlechter als der Mittelwert

9 Verteilung und relative Größe des Portfolios der BIM

Die Liegenschaften des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB) befinden sich in 90 der 95 Ortsteile Berlins und sind damit über nahezu die gesamte Fläche des Landes verteilt. Aufgrund der überwiegend zentralen Funktionen der Landesmieter ist eine leichte Ballung der Standorte innerhalb des S-Bahnringes zu verzeichnen. Das gesamte Portfolio ist charakterisiert durch eine sehr große Heterogenität hinsichtlich seiner Eigenschaften (wie z. B. Baujahr, Typologie und Größe) sowie seiner Nutzungsarten.

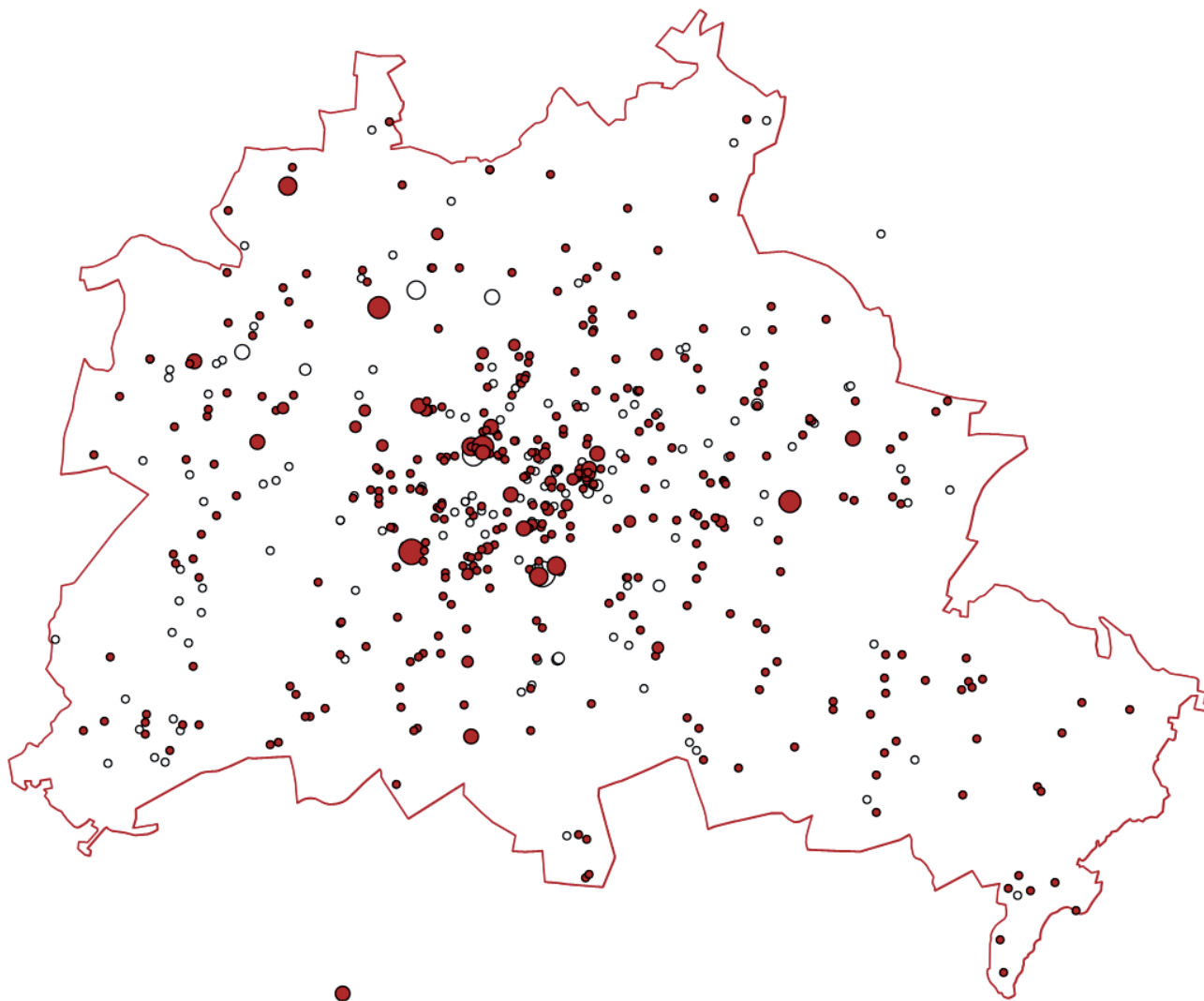


Abbildung 1: Geografische Verteilung der Liegenschaften des SILB (rote Kreise) sowie des extern angemieteten Portfolios der BIM (weiße Kreise); Darstellung der relativen Größe auf Basis der Netto-Grundfläche (NGF) jeder Liegenschaft

Sämtliche in diesem Bericht ausgewiesenen Kennzahlen und Informationen wurden, soweit nicht anders angegeben, zum Stichtag 31.12.2014 unternehmensintern erhoben und dargestellt. Im Nachhinein vorgenommene Datenaktualisierungen oder -korrekturen sind vorbehalten.



BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Keibelstr. 36
10178 Berlin

www.bim-berlin.de

Axel Rahmstorf

Referent für Portfoliostrategie
(Kapitel 1-7, 9)

axel.rahmstorf@bim-berlin.de
Tel. +49 30 90 166 1505

Cornelia Fetzer

Referentin für Immobilienplanung
und -controlling (Kapitel 8)

cornelia.fetzer@bim-berlin.de
Tel. +49 30 90 166 1462

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