



Berliner Immobilienmanagement

Zahlen & Daten 2015



Inhaltsverzeichnis

1 – Vorwort	3
2 – Die Immobilien der BIM	4
3 – Wir ziehen Bilanz 2015	8
4 – Der Vertrieb der BIM	10
5 – Vergabe – Die BIM als Auftraggeber	16
6 – Die BIM und ihre Umwelt – Kennzahlen	18
7 – Flüchtlingsunterbringung	22
8 – Betriebskostenentwicklung	24

1 – VORWORT

Seit dem 1. März 2015 sind BIM und Liegenschaftsfonds Berlin nun unter dem gemeinsamen Namen BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH für rund **4.800 landeseigene Immobilien** verantwortlich. Darunter fallen etwa diejenigen Gebäude, die das Land Berlin für seine öffentliche Verwaltung nutzt. Sie sind im **Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB)** zusammengefasst. Einen weiteren, großen Anteil haben Gebäude und Grundstücke des sogenannten **Treuhandvermögens (THV)**, die nicht vom Land Berlin benötigt werden. In geringem Maße hat die BIM für landeseigene Zwecke darüber hinaus auch Flächen am freien Markt angemietet, die sich im **Anmietvermögen** befinden.

Nach dem Motto „Wir geben Raum“ sorgt die BIM für all diese Immobilien mit geballtem Know-how – von der Reinigung über die Bewertung bis zur Sanierung oder Vermarktung. Einen Überblick über die Aufgaben sowie aktuellen Zahlen & Daten der BIM verschafft dieser Bericht.

Die „neue BIM“ ist auch Ausdruck der neuen **transparenten Liegenschaftspolitik** des Landes Berlin. Gab es vorher für die Immobilien im Treuhandvermögen noch einen klaren Vermarktungsauftrag an den Liegenschaftsfonds, werden nun alle Liegenschaften in einem mehrstufigen Clusterungsverfahren noch einmal genau unter die Lupe genommen. Dabei haben der jeweilige Bezirk sowie die Fachverwaltungen die Möglichkeit, eine Immobilie einer bestimmten Handlungsperspektive zuzuordnen. Das schafft die Möglichkeit, Immobilien künftig perspektivisch zu betrachten – vielleicht wird das Gebäude im Moment nicht benötigt, aber in fünf bis zehn Jahren?

Die transparente Liegenschaftspolitik steht so für eine **nachhaltige Stadtentwicklungspolitik** mit langfristig-strategischer Ausrichtung, weg von einem Ausverkauf des Immobilienvermögens. Die Durchführung von Konzeptverfahren sowie die verstärkte Verleihung von Erbbaurechten anstelle des Verkaufs an den Höchstbietenden sollen wirtschaftliche Entwicklung, soziale Integration und gesellschaftliche Partizipation ermöglichen.

Als der Ansprechpartner in Immobilienfragen dürfen bei der BIM auch die aktuellen politischen Themen nicht fehlen, die uns im Jahr 2015 in Atem gehalten haben und immer noch halten: Auf unbestimmte Zeit ist in Berlin die angemessene **Unterbringung von Flüchtlingen** eine wichtige Aufgabe für die BIM. Als Unternehmen sind wir uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und aus diesem Selbstverständnis heraus haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den Anspruch, Obdachlosigkeit in jedem Fall zu verhindern. Aktuelle Zahlen dazu finden Sie auf Seite 22. Außerdem haben wir als starker Partner der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die **Klimaschutzvereinbarung** mit dem Land Berlin erfolgreich abgeschlossen. Die nächste ist schon unterschrieben – unsere Verantwortung in Sachen Klimaschutz nehmen wir ernst.

Fühlen Sie sich eingeladen, mehr über die BIM zu erfahren – auch auf unserer Webseite unter www.bim-berlin.de.

Birgit Möhring und Sven Lemiss
Geschäftsführer

SONDERVERMÖGEN IMMOBILIEN DES LANDES BERLIN (SILB)

1.442 Gebäude

355 Wirtschaftseinheiten
4.161.052 m² Netto-Grundfläche

Das SILB enthält die vom Land Berlin für seine öffentliche Verwaltung genutzten Immobilien, wie z. B. die Gebäude der Berliner Hauptverwaltung und der Finanzämter, Gerichtsgebäude, berufsbildende Schulen, Gebäude der Polizei und Feuerwehr sowie Kultureinrichtungen und Justizvollzugseinrichtungen.

TREUHANDVERMÖGEN (THV)

4.371 Liegen-
schaften

1.553 ha Grundstücksfläche

Im Treuhandvermögen befinden sich die Immobilien, die nicht vom Land Berlin benötigt werden. Nur **2.455** der insgesamt **4.371** Liegenschaften sind uneingeschränkt vermarktbar, d.h., sie unterliegen keinem rechtlichen Vorbehalt. **2.297** der vermarktbaren Liegenschaften mit einer Fläche von insgesamt ca. 640 Hektar befinden sich in Berlin.

ANMIETVERMÖGEN

86 Wirtschafts-
einheiten

150 Gebäude
528.604 m² Mietfläche

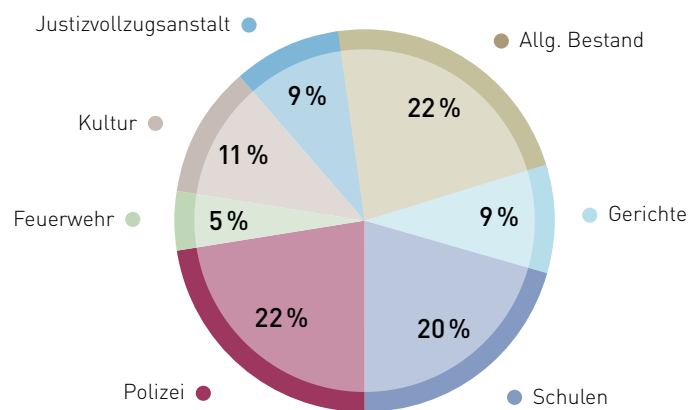
In geringem Maße hat die BIM für das Land Berlin Flächen am freien Markt angemietet. Durch erfolgreich abgeschlossene Optimierungsmaßnahmen konnte das Anmietungs-Portfolio seit 2003 um insgesamt rund **157.000 m²** Mietfläche bzw. rund **23%** reduziert werden.

2 – DIE IMMOBILIEN DER BIM

Das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB)

Übernahmetranche	Wirtschafts- einheiten	Gebäude	Grundstücks- fläche	Brutto- Grundfläche	Netto- Grundfläche
Allgemeiner Bestand	53	120	523.584 m ²	1.089.831 m ²	906.217 m ²
Gerichte	21	34	157.510 m ²	479.947 m ²	377.856 m ²
Schulen	66	267	1.238.978 m ²	993.505 m ²	842.546 m ²
Polizei	59	429	2.139.103 m ²	1.068.980 m ²	902.386 m ²
Feuerwehr	77	189	291.603 m ²	240.010 m ²	201.429 m ²
Kultur	51	196	587.408 m ²	571.408 m ²	462.000 m ²
Justizvollzugsanstalten	18	180	652.099 m ²	459.079 m ²	373.387 m ²
Externe Mieter	6	10	29.989 m ²	76.439 m ²	63.805 m ²
Flüchtlingsunterbringung	3	16	53.685 m ²	36.642 m ²	30.911 m ²
Summe	354	1.441	5.673.959 m²	5.015.841 m²	4.160.537 m²

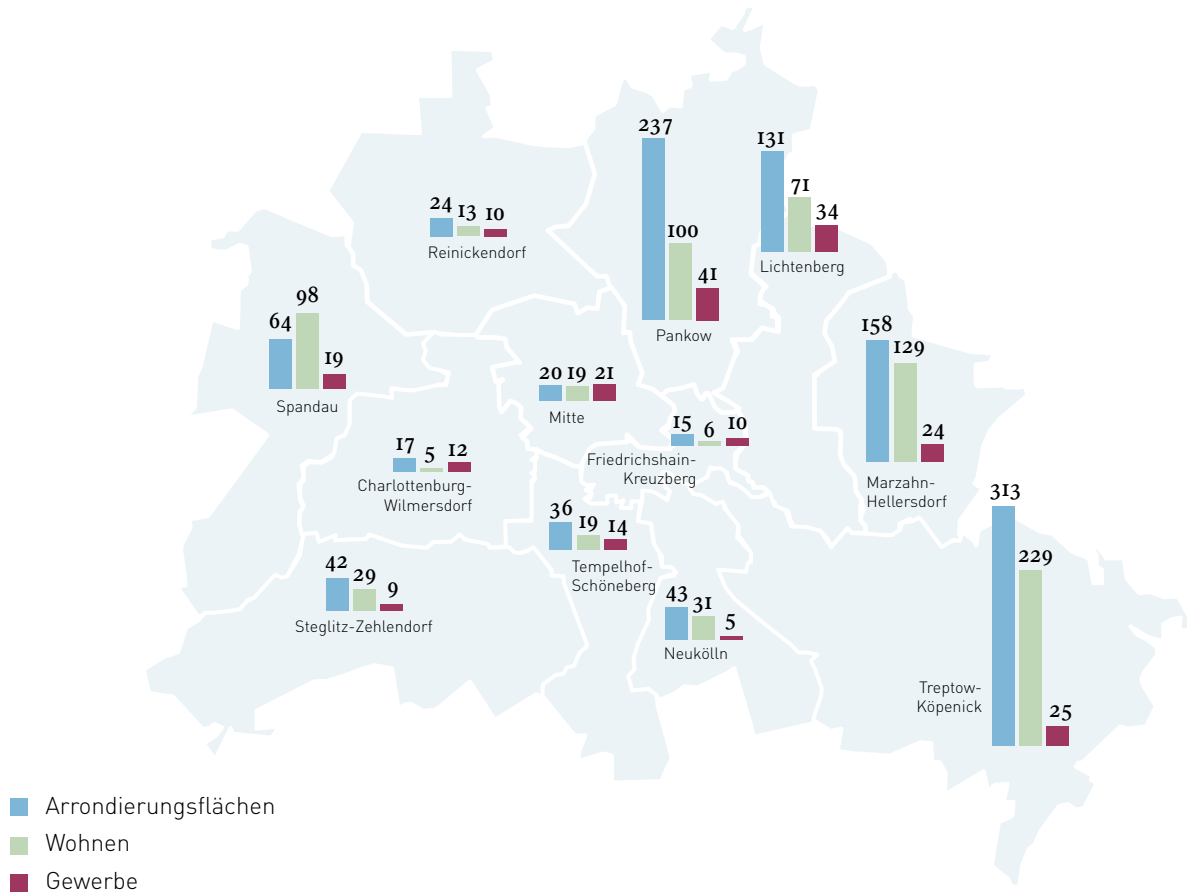
Die Verteilung der Netto-Grundfläche des SILB



Das Treuhandvermögen des Landes Berlin (THV)

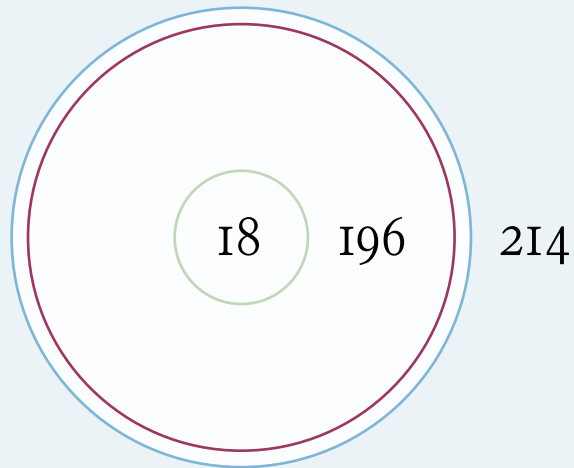
Vermarktungsnutzung	Anzahl Liegenschaften	Anzahl Liegenschaften bebaut/unbebaut	Grundstücksfläche
Erbbaurechte/Sachenrechte	1.356	1.356/0	5.818.236 m ²
Arrondierungs-/Splitterflächen	1.280	0/1.280	565.890 m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	673	146/527	833.117 m ²
Geschosswohnungsbau	161	32/129	565.650 m ²
Produktion/Industrie/Gewerbe	116	52/64	1.297.161 m ²
Erholungs-/Wochenendgrundstücke	110	0/110	686.770 m ²
gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen)	105	51/54	662.244 m ²
Verkehrsflächen	96	0/96	290.319 m ²
werdendes Bauland	94	0/94	1.734.985 m ²
Büro/Verwaltung/Hotel/Freizeit	89	56/33	543.714 m ²
Versorgungsanlagen	74	74/0	12.050 m ²
Handel/Einzelhandel/Gastronomie	64	39/25	168.625 m ²
Grünflächen	34	0/34	498.136 m ²
Garagen	31	31/0	47.878 m ²
Forst- und Landwirtschaftsflächen	30	0/30	781.250 m ²
Gemeinbedarf	25	1/24	119.852 m ²
Schulen/Kitas/Sport/Bäder	20	20/0	372.146 m ²
Kranken- und Ärztehäuser	13	13/0	533.679 m ²
Summe	4.371	1.871/2.500	15.531.702 m²

90% der vermarktbaren Objekte verteilen sich in den drei Kategorien
WOHNEN, GEWERBE und ARRONDIERUNGSFLÄCHEN auf die Berliner Bezirke wie folgt:

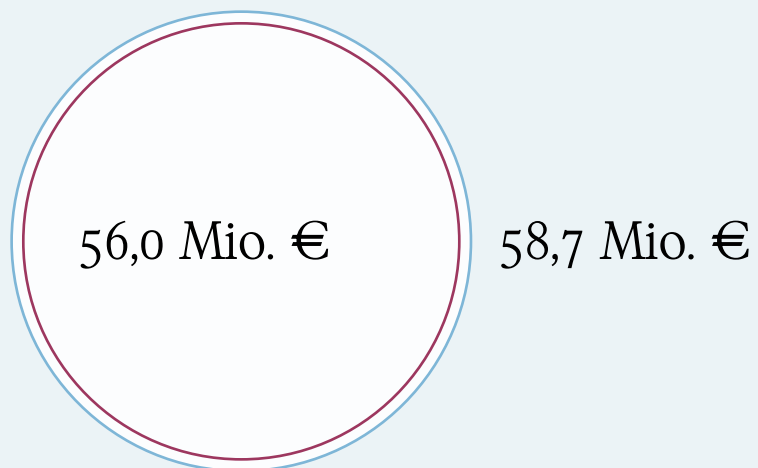


Anmietvermögen

Übernahmetranche	Anzahl Wirtschaftseinheiten	Anzahl Gebäude	Mietfläche
Allgemeiner Bestand	20	24	127.893 m ²
Gerichte	2	2	38.736 m ²
Schulen	2	2	3.333 m ²
Polizei	20	60	64.184 m ²
Feuerwehr	8	6	3.235 m ²
Kultur	21	27	93.384 m ²
Flüchtlingsunterbringung	13	29	197.840 m ²
Summe	86	150	528.604 m²



- Verkaufte Liegenschaften
- Außerhalb S-Bahn-Ring
- Davon innerhalb S-Bahn-Ring



- Summe Erlösauskehr Land Berlin 2015
- Beurkundungsvolumen

3 – WIR ZIEHEN BILANZ 2015

rd. **205 Mio. €**

Ausschüttungen

aus dem **Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin** an das Land Berlin

rd. **58,7 Mio. €**

Ausschüttungen

aus dem **Liegenschaftsfonds** an das Land Berlin



205 Mio. €



58,7 Mio. €

792 Mio. €

Einsparungen

Es wurden Einsparprojekte im Sondervermögen beschlossen und umgesetzt. Summe der erzielten Einsparungen durch Einsparprojekte seit 2003:

792 Mio. Euro (2014: **755 Mio. Euro**)



755 Mio. €
2014



792 Mio. €
2015

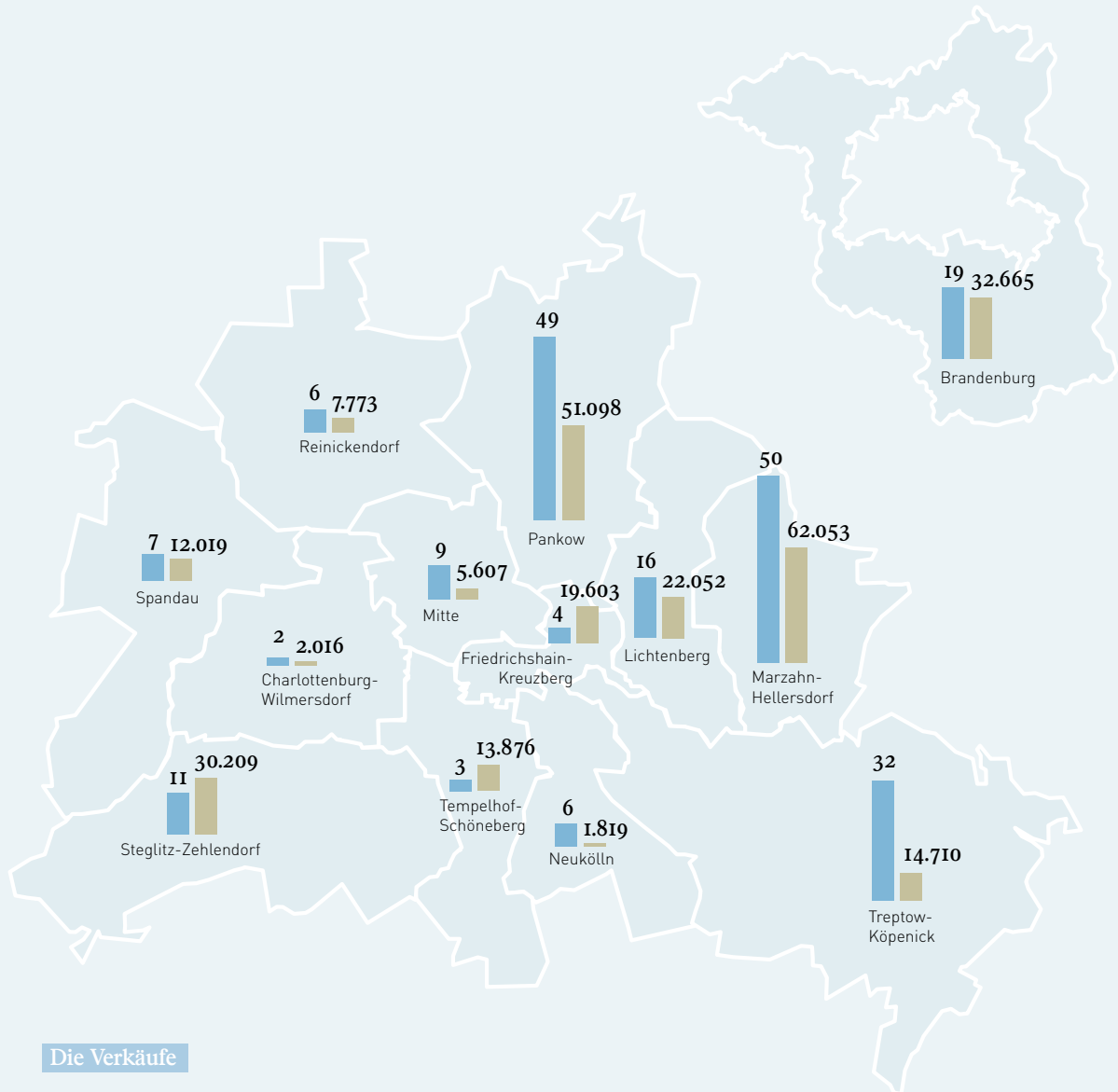
630

Baumaßnahmen

630 Baumaßnahmen wurden in 2015 kosten- und termingerecht umgesetzt. Dabei investierte das Land Berlin rund **50,8 Mio. Euro** in den Abbau des Sanierungsstaus an landeseigenen Immobilien.

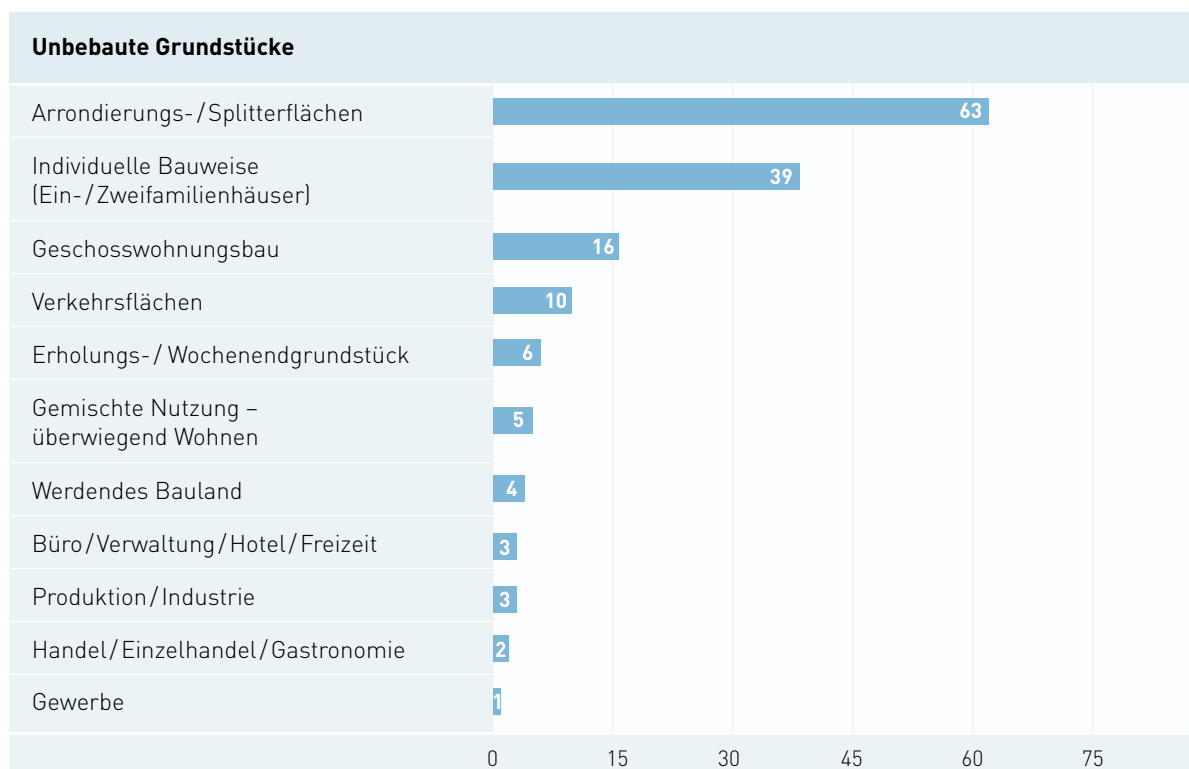
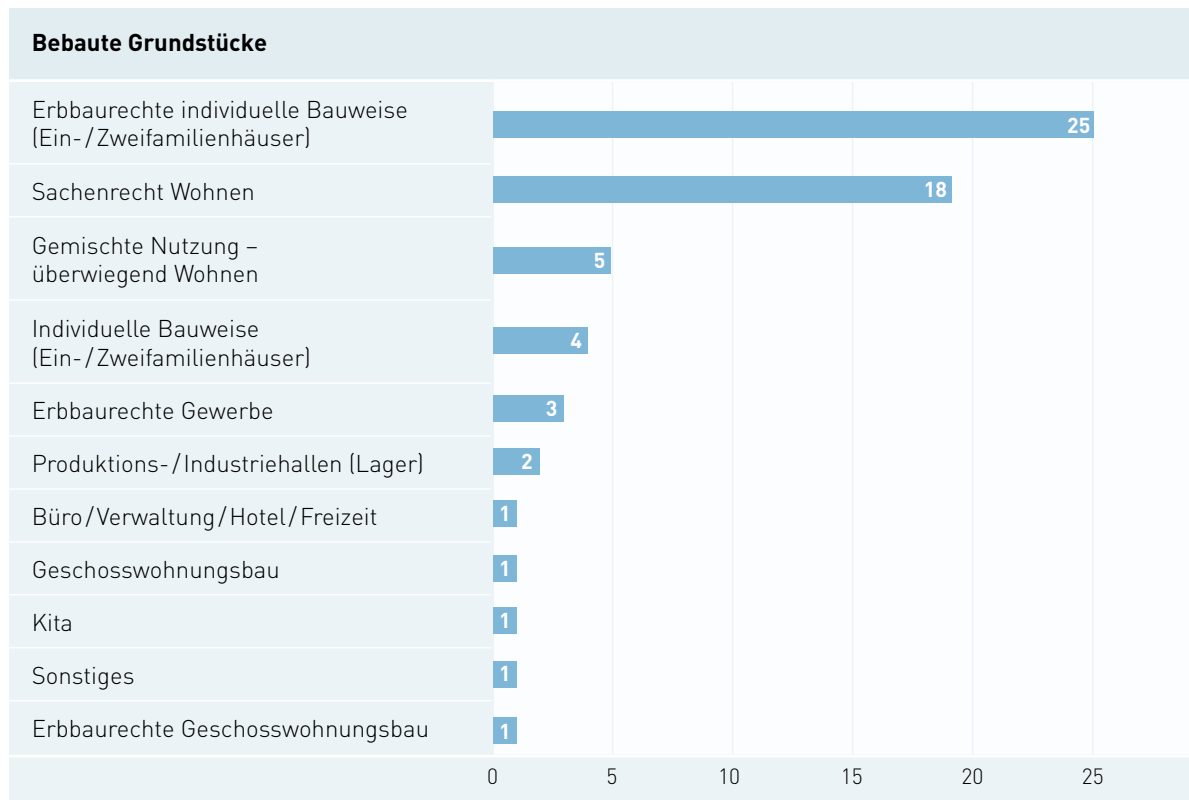


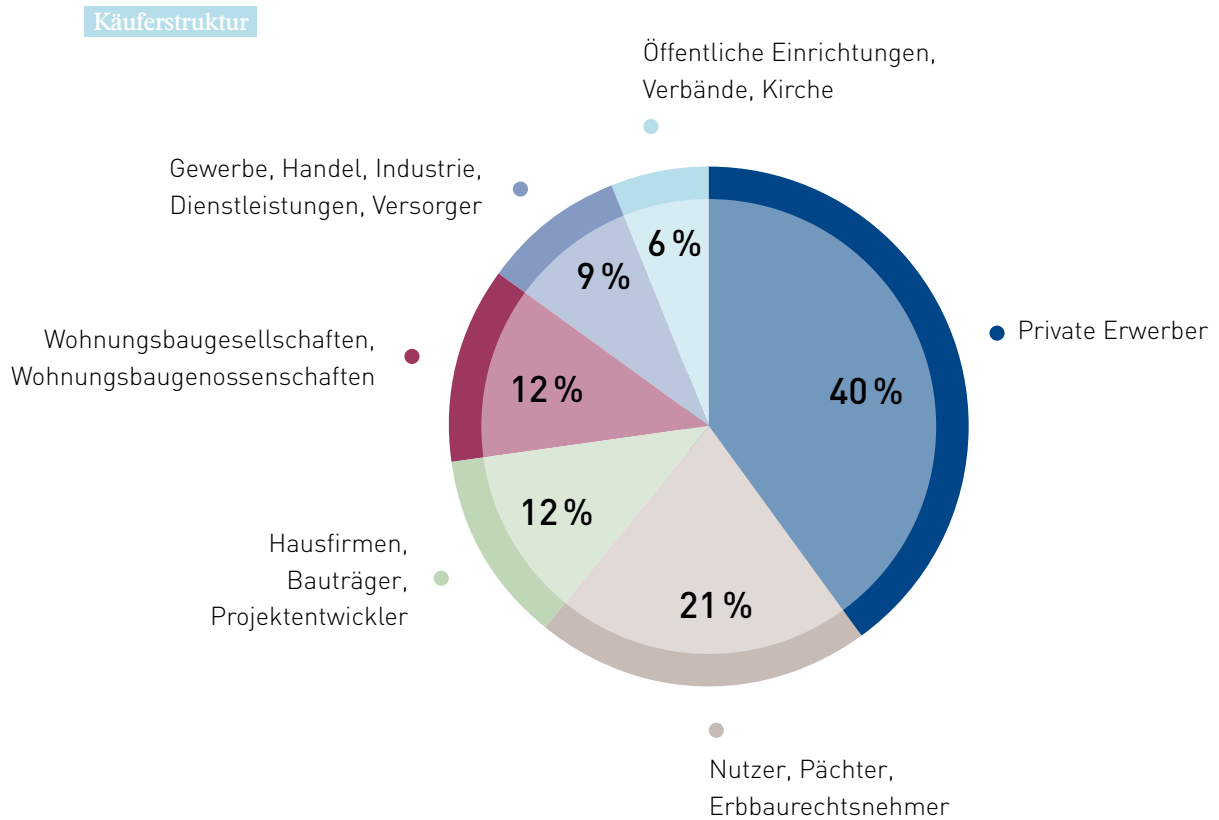
50,8 Mio. €



- Anzahl der Verkäufe, insgesamt **214**
- Verkaufte Fläche in m², insgesamt **275.500 m² (27,55 ha)**

4 – DER VERTRIEB DER BIM



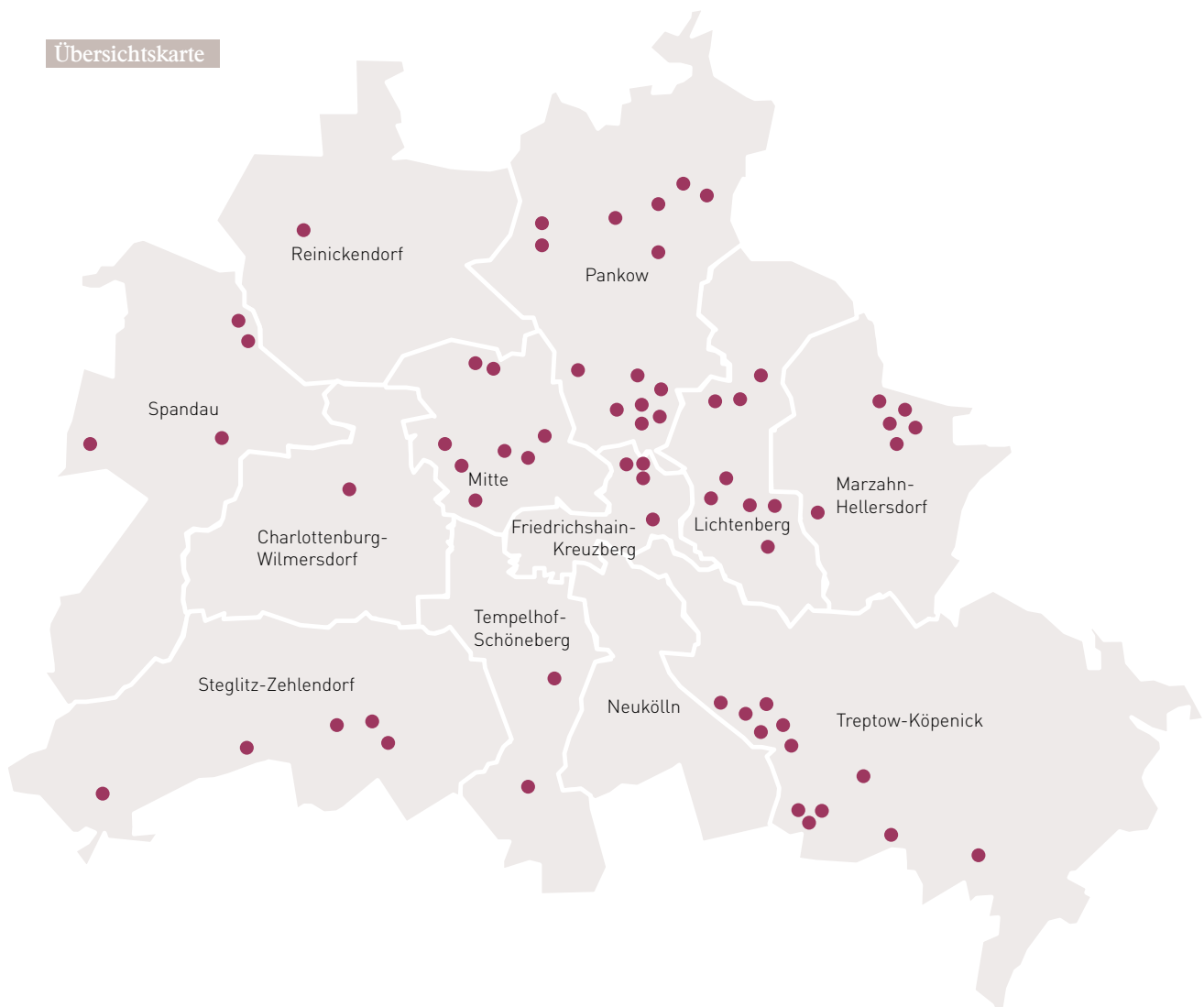


Partner für bezahlbares Wohnen

Immer mehr Menschen wollen in Berlin leben und arbeiten. Deshalb braucht es neue Wohnungen. Die BIM hat sich auf diese Entwicklung vorbereitet und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften seit 2013 bebaute und unbebaute Grundstücke aus ihrem Gesamtportfolio bereitgestellt.

So konnten bis heute bereits rund **80 Grundstücke** mit einer Gesamtfläche von mehr als **400.000 m²** in ganz Berlin an die **Wohnungsbaugesellschaften** direkt vergeben werden. Vor diesem Hintergrund leistet die BIM einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung preiswerten Wohnraums.

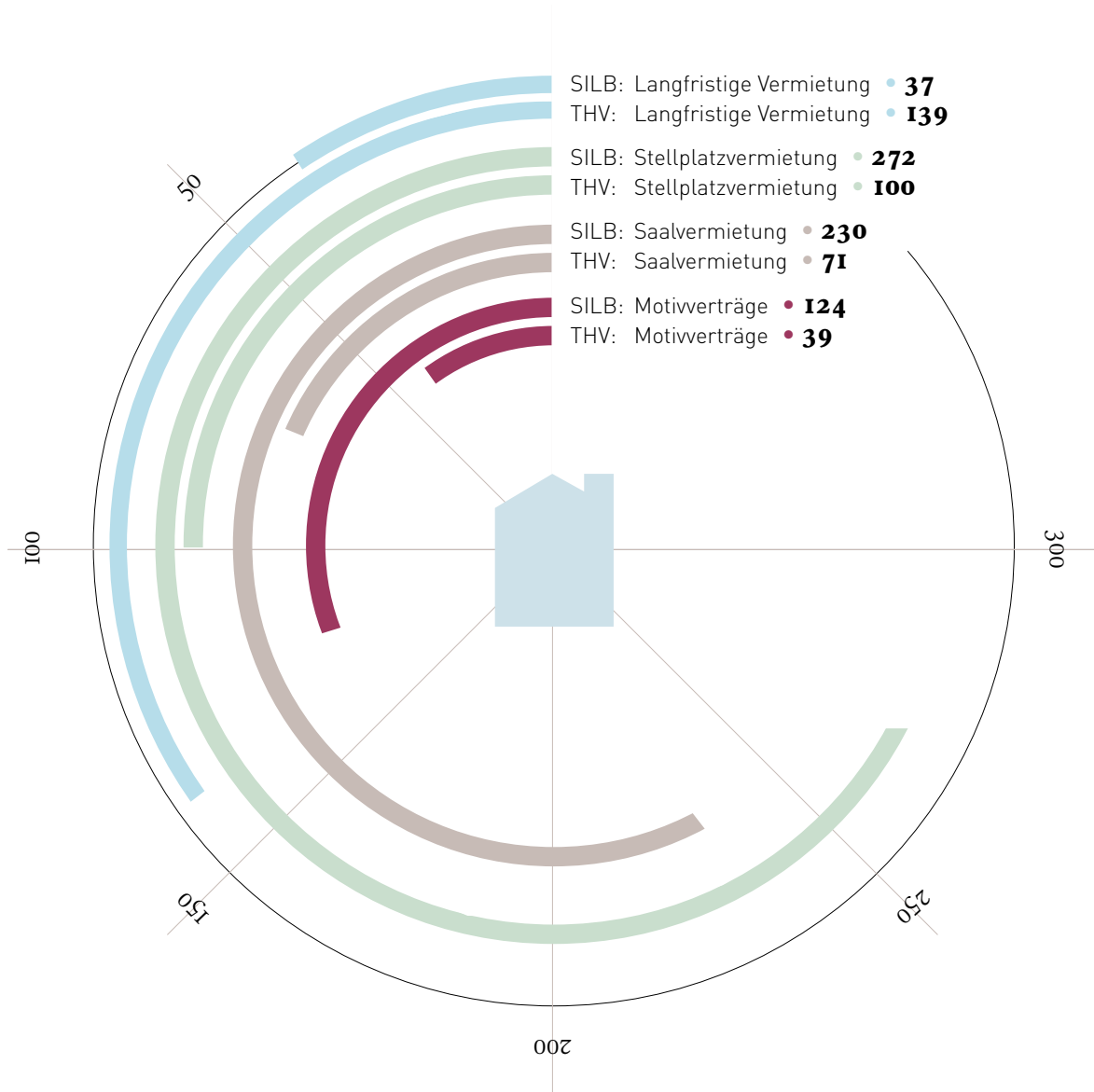
Übersichtskarte



Die Vermietung

Im Treuhandvermögen werden insgesamt 4.829 Miet- und Pachtverträge verwaltet – darunter 1.634 Erbbaurechtsverträge. Weitere ca. 1.000 Verträge werden durch externe Hausverwaltungen betreut. Im Sondervermögen des Landes Berlin existieren 2.367 Miet- und Pachtverträge an Dritte.

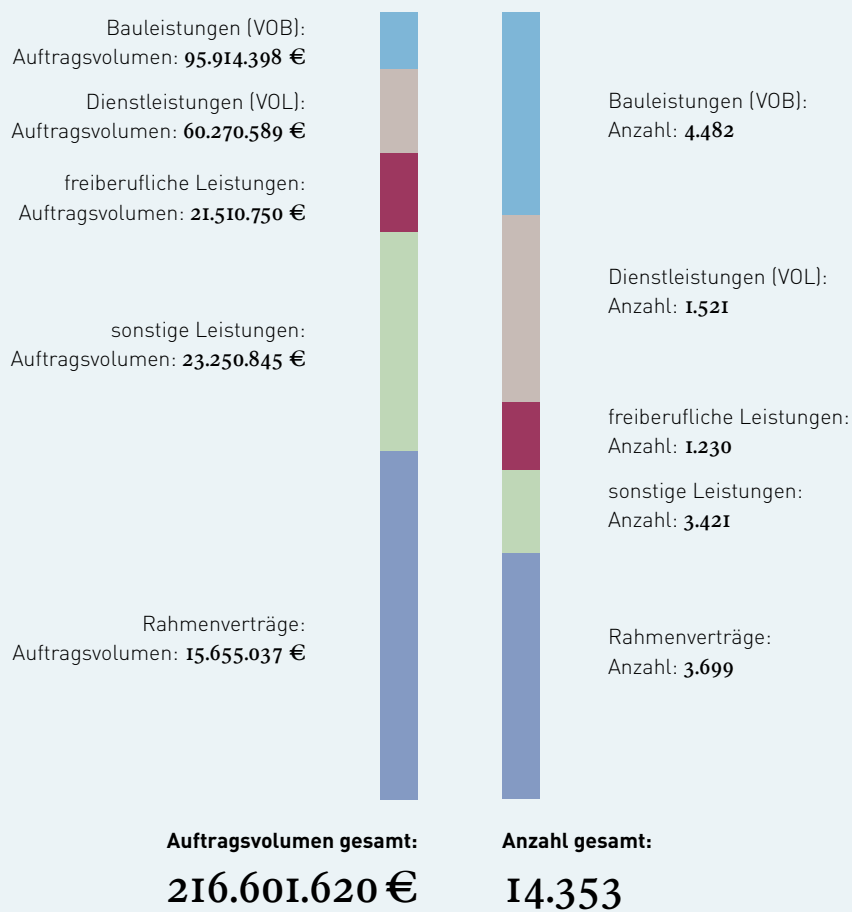
Im Jahr 2015 wurden mehr als 1.000 Vertragsabschlüsse für Treuhandvermögen und Sondervermögen des Landes Berlin getätigt.



663 Summe Vermietungen
Sondervermögen des Landes Berlin

349 Summe Vermietungen
Treuhandvermögen

Von den Beauftragungen entfielen auf:



5 – VERGABE – DIE BIM ALS AUFTRAGGEBER

Die BIM hat im Jahr 2015 insgesamt **14.353 Aufträge** mit einem Gesamtvolumen von rund 216 Millionen Euro vergeben. 91,61% aller Aufträge werden durch Unternehmen ausgeführt, die in Berlin (84,68%) oder Brandenburg (6,93%) angesiedelt sind.

Auftragsvolumen gesamt: 216.601.620 Euro

Anzahl gesamt: 14.353

Im Rahmen des kleinen baulichen Unterhalts wurden darüber hinaus **38.728 Reparatur- und Kleinaufträge** mit einem Auftragsvolumen von **34.646.037 Euro** an rahmenvertraglich gebundene Firmen erteilt.



23.260

Klimaschutzvereinbarung 2009 – 2015:
CO₂-Einsparung in Tonnen



30.000

Klimaschutzvereinbarung 2016 – 2025:
CO₂-Einsparung in Tonnen (Ziel)

6 – DIE BIM UND IHRE UMWELT – KENNZAHLEN

Umweltkennzahlen

Klimaschutzvereinbarungen mit dem Land Berlin

2009 hat die BIM die erste Klimaschutzvereinbarung mit dem Land Berlin unterzeichnet und im Jahr 2015 erfolgreich abgeschlossen. Über den gesamten Zeitraum der Klimaschutzvereinbarung hat die BIM 23.260 Tonnen CO₂ eingespart. In 2015 hat die BIM insgesamt 57 Energie sparende Maßnahmen umgesetzt, die den CO₂-Ausstoß um rund 3.200 Tonnen pro Jahr mindern. Der Schwerpunkt lag dabei im Bereich der Wärmeversorgung, d.h. der Beheizung der Gebäude.

Maßnahmen 2015	Anzahl Maßnahmen	CO ₂ -Einsparung (Tonnen/Jahr)
Sanierungsmaßnahmen Gebäudehülle	14	305
hydraulischer Abgleich Heizung, Erneuerung Heizkessel bzw. weitere technische Gebäudeausrüstung	16	1.539
Erneuerung bzw. Optimierung Innenbeleuchtung, teils LED	15	379
Umrüstung Außenbeleuchtung auf LED	3	126
Errichtung Blockheizkraftwerk (BHKW)	1	579
Dachflächenvermietung Photovoltaik-Anlagen	8	250
Gesamt	57	3.178

Eine neue Klimaschutzvereinbarung wurde im Jahr 2016 unterzeichnet. Ziel ist die Einsparung von 30.000 Tonnen CO₂ bis zum Jahr 2025. Ein Ziel, das auch in das laufende Umweltprogramm des Umweltmanagementsystems der BIM aufgenommen wurde. Für die Zielerreichung sollen u.a. weitere Blockheizkraftwerke, Photovoltaikanlagen sowie LED-Technik zum Einsatz kommen. Insbesondere im Wärmeverbrauch sieht die BIM noch erhebliche Einsparpotenziale, die unter anderem durch die Nutzung von intelligenten Regelungssystemen erschlossen werden können. Durch die Einführung eines Energiemanagementsystems nach DIN EN ISO 50001 sollen zudem weitere Einsparpotenziale erkannt und noch systematischer umgesetzt werden.

Entwicklung der Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

Bisher wurden geeignete Dachflächen im SILB an Errichter/Investoren verpachtet, die PV-Anlagen zur EEG-vergüteten Solarstromeinspeisung ins Netz des Stromversorgers errichteten. Unter der Federführung der BIM wurden so seit 2009 im SILB 71 PV-Anlagen errichtet.

Aufgrund politischer Entwicklungen (u.a. sinkende EEG-Vergütung, Beschränkung der Höhe an eingespeistem und vergütetem Solarstrom, angekündigte EEG-Novelle der Bundesregierung) bietet das Modell der PV-Anlagenpacht nun einen neuen Weg, durch den Einsatz von Solartechnik CO₂-Emissionen einzusparen. So konnten bisher nicht nur weitere 18 Objekte für die Belegung mit PV-Anlagen umgesetzt werden, sondern es wurde auch eine Möglichkeit geschaffen, durch die Anlagenpacht zukünftig eigenerzeugten Solarstrom in den öffentlichen Liegenschaften selbst zu verbrauchen.

Durch die fortlaufende Prüfung von Landesliegenschaften sollen weitere Flächenpotenziale identifiziert werden, um auch zukünftig PV-Anlagen im Sinne der Klimaschutzziele errichten zu können. In Absprachen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden sollen in Zukunft auch denkmalgeschützte Objekte mit einbezogen werden, weil die für PV-Anlagen geeigneten Flächen endlich sind. Hier könnten durch eine entsprechende Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz noch signifikante Potenziale im Sinne der CO₂-Einsparung bestehen.

Entwicklung der PV-Anlagen kumuliert	bis 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Installierte Leistung [kWp]	137	1.966	2.468	3.783	4.155	4.155	4.658	5.143
Ertrag [MWh/a]	130	1.867	2.344	3.593	3.947	3.947	4.425	4.886
CO ₂ -Einsparungen [t/a]	78	1.120	1.407	2.156	2.369	2.369	2.655	2.931
Anzahl durchschnittliche Haushalte	37	534	670	1.027	1.128	1.128	1.264	1.396
Anzahl PV-Anlagen	8	19	28	47	52	52	62	71

Entwicklung der Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen)

Seit dem Jahr 2009 sind die KWK-Anlagen im SILB stetig angewachsen. Dabei handelt es sich um sogenannte Blockheizkraftwerke (BHKW) unterschiedlicher Größe bzw. Leistung.

In mehreren Verwaltungsgebäuden wurden BHKW in kleineren Leistungsbereichen, d.h. Mini-BHKW, eingesetzt. Anlagen mit mittleren und teilweise größeren Leistungsbereichen verrichten ihre Arbeit beispielsweise in Liegenschaften der Berliner Polizei, der Berliner Feuerwehr oder in Justizvollzugsanstalten.

Durch die gekoppelte Erzeugung von Wärme und Strom sind BHKW sehr effizient und ökologisch sehr sinnvoll. Die Anlagen werden teilweise im Rahmen von Energieliefercontracting-Verträgen, Energiesparcontracting-Verträgen, Verträgen zur technischen Betriebsführung oder auch in Eigenregie betrieben.

Die CO₂-Einsparungen betragen rund 4.800 Tonnen pro Jahr.

Entwicklung der KWK-Anlagen kumuliert	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Installierte Leistung kW elektrisch (kW el)	200	608	608	823	1.189	1.427	1.666
Installierte Leistung thermisch (kW th)	400	1.133	1.133	1.582	2.077	2.440	2.805
CO ₂ -Einsparungen (t/a)	570	2.337	2.337	2.987	3.682	4.238	4.817
Anzahl KWK-Anlagen	4	13	13	19	20	21	22

7 – FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG

Als Unternehmen sind wir uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und haben den Anspruch, Obdachlosigkeit in jedem Fall zu verhindern. So hat die BIM etwa geeignete landeseigene Immobilien für die angemessene Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt.

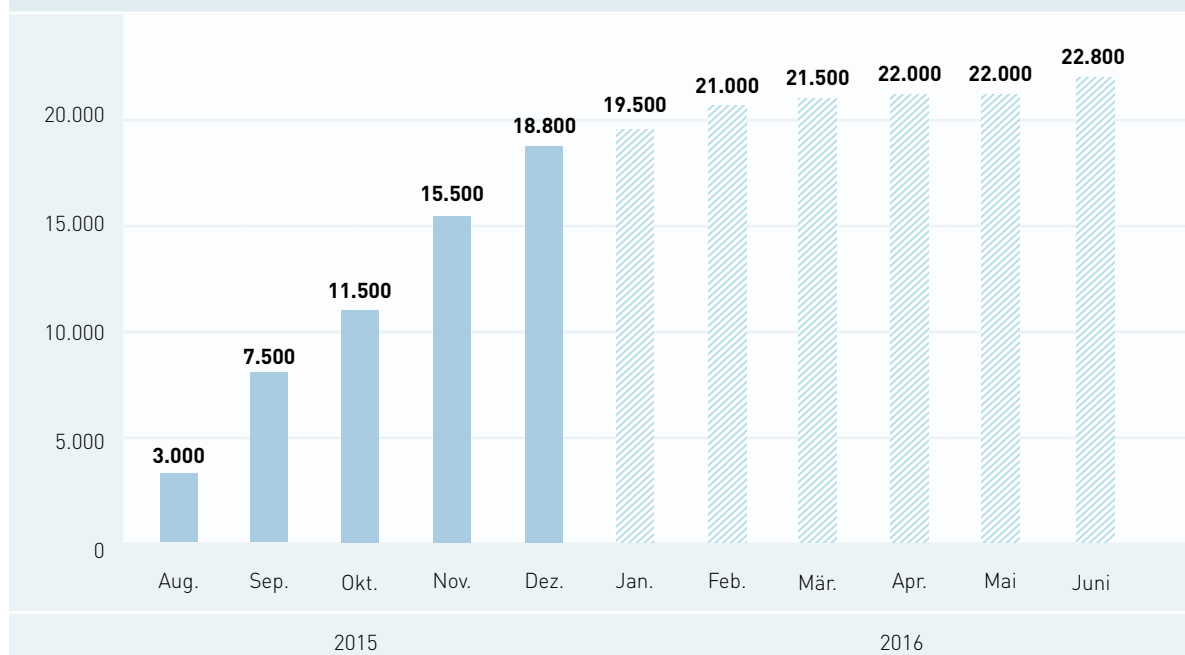
Der extreme Anstieg von Asylsuchenden ab dem Sommer 2015 führte dazu, dass die BIM seit August 2015 darüber hinaus zusätzliche Aufgaben in der Flüchtlingsunterbringung übernahm, wie etwa die Prüfung, Herrichtung, Bereitstellung und Teilbewirtschaftung von Unterkünften, aber auch die Anmietung von geeigneten Immobilien am freien Markt und die Verhandlung entsprechender Mietverträge.

Rund 400 potentielle Flächen wurden seither auf ihre Eignung als Flüchtlingsunterkunft geprüft, und so konnte die BIM dem für die Unterbringung und Versorgung der Asylsuchenden verantwortlichen Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) bis Ende vergangenen Jahres mehr als 18.000 Plätze und bis heute über 22.000 Plätze zur Verfügung stellen. Einige der geschaffenen Notunterkünfte, besonders in Zelten, wurden mittlerweile wieder durch das LAGeSo aufgegeben. Die kurzfristig benötigten erheblichen Kapazitäten zur Unterbringung im Jahr 2015 erforderten die schnelle Umsetzung der Identifikation, Herrichtung, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Notunterkünften, der zentralen Beschaffung sowie der Überwachung und Steuerung von Maßnahmen zur Erfüllung gesetzlicher Auflagen.

Da mittlerweile von einem verminderten Zugang ausgegangen wird, sollen nun verstärkt Notunterkünfte in den langfristig genehmigten Zustand einer Gemeinschaftsunterkunft überführt werden. Die erhöhten Anforderungen an diesen genehmigten Zustand erfordern intensivere Planungen und Abstimmungen mit den Genehmigungsbehörden, auch bauliche Maßnahmen wie z. B. Brandschutz spielen eine erhebliche Rolle. Zudem sorgen die sinkende Verfügbarkeit an geeigneten Immobilien bei gleichzeitigem Anstieg der Marktpreise sowie komplexe Abhängigkeiten dafür, dass die Zahl der Plätze inzwischen langsamer anwächst.

Insgesamt hat die BIM Anteil an rund **28.000 Plätzen**, die aktuell genutzt werden und die die BIM entweder geschaffen, übernommen oder mietvertraglich verantwortet.

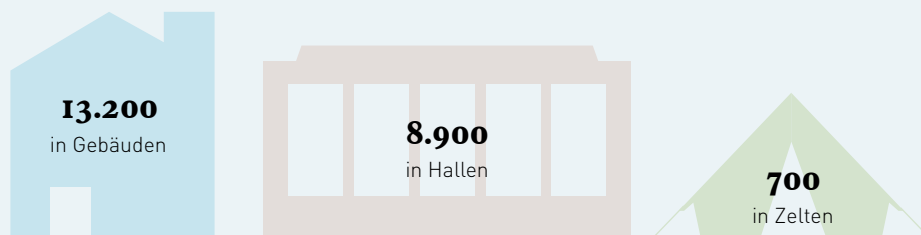
Unterbringungsplätze durch die BIM bereitgestellt, zwischenzeitlich übernommen oder im Auftrag bewirtschaftet in Plätzen nach Monaten (kumuliert, gerundet)





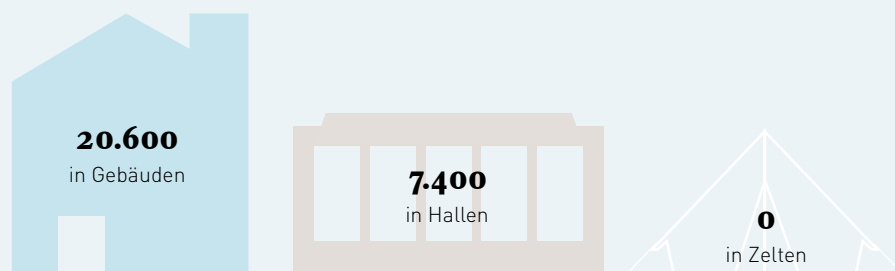
Unterbringungsplätze durch die BIM bereitgestellt,
zwischenzeitlich übernommen oder im Auftrag bewirtschaftet
August – Dezember 2015

gesamt: **18.800**



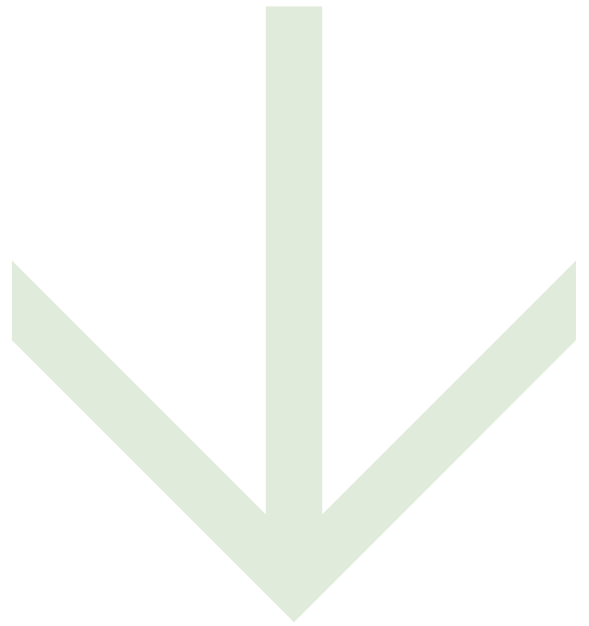
Unterbringungsplätze durch die BIM bereitgestellt,
zwischenzeitlich übernommen oder im Auftrag bewirtschaftet
August 2015 – Juni 2016

gesamt: **22.800**



Belegkapazität gesamt im Verantwortungsbereich der BIM
Juni 2016

gesamt: **28.000**



17.65 %

Das Betriebskostenniveau des von der BIM betreuten Portfolios liegt über alle Kosten- und Nutzungsarten mit 2,66 € m² pro Monat 17,65% unter dem Real-Estate-Monitor-Mittelwert des gewichteten Vergleichsportfolios von 3,23 € m² pro Monat.

8 – BETRIEBSKOSTENENTWICKLUNG

Betriebskosten SILB und extern angemietete Immobilien

Die Beobachtung, Analyse und Steuerung der Betriebskosten ist fester Bestandteil eines professionellen Immobilienmanagements. Die BIM hat sich bereits zum sechsten Mal am „OSCAR“ (Office Service Charge Analysis Report von Jones Lang LaSalle (JLL) und CREIS) beteiligt und sich damit einem Marktvergleich gestellt. Die Fortschreibung der Betriebskosten erfolgt auf Basis der Gebäude, die bei der Erstbewertung 2012 seit mindestens zwei Jahren im Portfolio waren. Dieses Portfolio bildet somit eine homogene Grundlage für einen belastbaren Mehrjahresvergleich.

Die jährliche Bewertung der Wirtschaftseinheiten erfolgt sowohl durch einen Vergleich auf Ebene der Teilportfolios mit dem Mittelwert des BIM-Gesamtportfolios als auch mit dem Mittelwert des Datenpools des externen Benchmarking-Portals „REMO“ (Real Estate Monitor) der Firma CREIS. Dieser bildet auch die Grundlage für den gemeinsam mit JLL erstellten „OSCAR“.

Das Betriebskostenniveau des von der BIM betreuten Portfolios liegt über alle Kosten- und Nutzungsarten mit 2,66 € m² pro Monat 17,65 % unter dem REMO-Mittelwert des gewichteten Vergleichsportfolios von 3,23 € m² pro Monat. Die Entwicklung der Betriebskosten über die Jahre 2013 – 2015 entspricht dabei weitgehend den Marktveränderungen. Die Differenz zum Markt hat sich im Berichtszeitraum 2013 – 2015 mit 17,54 % - 18,23 % - 17,65 % konstant gehalten.

Die Immobilien des „Allgemeinen Bestands“ und des „Gerichtsportfolios“ sind durch ihren hohen Anteil an Verwaltungsgebäuden am besten mit dem Markt vergleichbar. Hier zeigen sich auch die größten positiven Effekte gegenüber dem REMO-Mittelwert. Die anderen Teilportfolios sind, bedingt durch ihre besonderen Anforderungen, nur eingeschränkt mit dem Markt vergleichbar. Eine Gewichtung der Nutzungsarten innerhalb einer Wirtschaftseinheit, wie sie in dieser Analyse vorgenommen wurde, ist deshalb ein anerkannter methodischer Ansatz zur Generierung belastbarer Kennzahlen für die eigene Standortbestimmung. Die Betrachtung der Zeitreihe ermöglicht darüber hinaus eine Beurteilung der Kostenentwicklung gegenüber dem BIM-Mittel und dem REMO-Mittel.

Kennzahlen Teilportfolio in Euro / m² Nettogrundfläche pro Monat

Teilportfolio	2013	2014	2015
Allgemeiner Bestand	2,45	2,55	2,80
Gerichte	2,32	2,37	2,31
Schulen	2,12	2,12	2,25
Polizei	2,65	2,77	2,86
Feuerwehr	3,31	3,01	2,81
Kultur	2,40	2,74	2,24
Jugendvollzugsanstalt	3,30	3,04	3,12

Abweichungen BIM-Mittel in %

Teilportfolio	2013	2014	2015
Allgemeiner Bestand	→	→	↘
Gerichte	→	↗	↗
Schulen	↗	↗	↗
Polizei	→	→	↘
Feuerwehr	↘	↘	↘
Kultur	↗	→	↗
Jugendvollzugsanstalt	↘	↘	↘

Abweichungen REMO-Mittel in %

2013	2014	2015
↗	↗	↗
↗	↗	↗
↗	↗	↗
→	↗	↗
↘	→	↗
↗	↗	↗
↗	→	→

Zum besseren Vergleich mit dem Markt wurden die SILB-/ Anmietkosten auf Euro-Werte ohne MwSt. umgerechnet. Die Bezugsgröße für die landeseigenen Gebäude (SILB-Portfolio) ist die Nettogrundfläche (NGF). Bei den angemieteten Gebäuden (Anmiet-Portfolio) die Mietfläche (FM).

Die Darstellungen der Abweichungen der Teilportfolios/Kostengruppen im Verhältnis zum BIM-/REMO-Mittel werden mit Tendenzpfeilen dargestellt. Dabei bedeuten:

↗ = 10 % besser als der Mittelwert;

→ = Mittelwert +/- 10 %;

↘ = 10 % schlechter als der Mittelwert.

Impressum

_Herausgeber

BIM Berliner Immobilien-
management GmbH
Warschauer Str. 41/42
10243 Berlin
Tel.: +49 (0)30 90 166 21 00
Fax: +49 (0)30 90 166 16 70
info@bim-berlin.de
www.bim-berlin.de

_Gestaltung

paulichwewerke.de

_Bildnachweise

S. 9 © Artur Marciniac-Fotolia.com und
© Michael Rosskothén-Fotolia.com
S. 18 © SyB-Fotolia.com

Stand Juli 2016



... weitere Informationen und Angebote
finden Sie auf unserer Homepage.

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Warschauer Straße 41/42
D-10243 Berlin
Telefon: +49 (0)30 90 166 21 00
E-Mail: info@bim-berlin.de

www.bim-berlin.de

