

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Berlin

Lagebericht über das Geschäftsjahr 2022

A Grundlagen des Unternehmens

Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) hat die Aufgabe, Immobilien für das Land Berlin zu verwalten und den Bestand im Interesse des Landes Berlin zu optimieren. Das Ziel ist die Steigerung der Effizienz der Immobiliennutzung durch die Landesbehörden. Die konkreten Handlungsfelder sind:

- Neuanmietung bzw. Vertragsverlängerung
- Umzug in landeseigene Gebäude
- Verdichtung durch Reduzierung des Flächenbedarfs
- Nutzung von Flächenreserven in Gebäuden
- Veräußerung nicht benötigter Immobilien
- Effizienzsteigerung bei immobilienpezifischen Dienstleistungen
- Abbau des Instandhaltungssaus bei landeseigenen Gebäuden

Die BIM ist für fünf Immobilienvermögen verantwortlich:

- Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB), welches aus landeseigenen Immobilien besteht,
- Immobilien der beiden Treuhandvermögen (THV) der Gesellschaften des Liegenschaftsfonds Berlin,
- Immobilien, die das Land Berlin angemietet hat, werden im Rahmen einer Geschäftsbesorgung treuhänderisch für das Land Berlin verwaltet,
- Sondervermögen Immobilien zur Daseinsvorsorge (SODA), dieses Immobilienvermögen wurde zum 01.07.2017 gegründet und beinhaltet Immobilien, die das Land zurzeit nicht für Behörden benötigt, aber für die Daseinsvorsorge vorhalten möchte.

Die BIM ist in vier operative Bereiche strukturiert, die die Bewirtschaftung, die baulichen Aufgaben, die Effizienzsteigerung der Immobiliennutzung sowie die Vermarktung bzw. Vermietung und den Vertrieb zur Aufgabe haben.

B Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Die BIM hat im Laufe des Geschäftsjahres die in den vergangenen Jahren eingeschlagene Geschäftspolitik zur Verbesserung der Effizienz der Immobiliennutzung durch die Landesbehörden fortgesetzt.

Der Immobilienbestand, für den die BIM verantwortlich ist, wuchs leicht durch einzelne Einbringungen in das SILB sowie Ankäufe zugunsten des SODA und über die BBF Berliner Bodenfonds GmbH (BBF).

Wesentliche Ereignisse des Geschäftsjahres waren

- Bearbeitung diverser Projekte zur Effizienzsteigerung / Abmietung
- Einbindung der BIM in die Bereitstellung von Immobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen
- Überführung des landeseigenen Betreibers für Flüchtlingsheime in die Selbständigkeit
- Betreuung des Tochterunternehmens BBF mit dem Ziel, Immobilien im Wege einer Kreditfinanzierung für immobilienpolitische Zwecke des Landes Berlin zu sichern.
- Stetige Erweiterung des SODA durch Übertragung von Objekten aus den Treuhandvermögen der Gesellschaften des Liegenschaftsfonds und auch Ankaufsvorgänge
- In den Treuhandvermögen der Gesellschaften des Liegenschaftsfonds wurde die Tätigkeit durch Verkäufe, Einbringungen in das SODA sowie Sachwerteinbringungen fortgesetzt.

Die wesentlichsten Leistungsindikatoren waren die Erträge aus

- der Bewirtschaftung der verwalteten Objekte aller Vermögen in Höhe von 26,3 Mio. € (Plan: 25,8 Mio. € / Vorjahr: 25,4 Mio. €),
- der Projektsteuerung (Bau-, Fördermaßnahmen, mieterspezifische Leistungen) in Höhe von 22,4 Mio. € (Plan: 27,1 Mio. € / Vorjahr: 19,7 Mio. €)
- Leistungen zur Optimierung der Immobilienbestände (An- und Verkäufe / Kaufvertragsbetreuung / An- und Vermietung) in Höhe von 10,3 Mio. € (Plan: 10,1 Mio. € / Vorjahr: 10,0 Mio. €)
- Beratungsleistungen / Clusterung für Landesnutzung: 9,5 Mio. € (Plan: 8,3 Mio. €, Vorjahr: 8,2 Mio. €)
- Ingenieurleistungen (Planung, Energetische Maßnahmen) und Dienstleistungen für Landesbehörden: 7,4 Mio. € (Plan: 7,2 Mio. €, Vorjahr: 6,3 Mio. €)

Die Erträge betragen 77,1 Mio. € verglichen mit dem Planwert von 78,7 Mio. € und dem Vorjahreswert von 71,3 Mio. €.

Während sich in den Geschäftsfeldern der Bewirtschaftung und der Ingenieur- und Dienstleistungen die Umsatzzahlen nahezu wie geplant entwickelt haben, ist in der Projektsteuerung nach wie vor Fachkräftemangel sowohl für die BIM selbst als auch für die ausführenden Unternehmen zu spüren. Die veränderte Ausrichtung der Optimierungsprojekte sowie die Beratung / Clusterung der landeseigenen Immobilien haben eine deutliche Steigerung erfahren, da die BIM über alle Fachbereiche hinweg in deutlich mehr Projekte zu Standortentwicklungen und der Partizipation der Öffentlichkeit eingebunden ist. Die Verschiebung personeller Ressourcen zugunsten dieser Aufgaben hatte auch eine Umsatzverschiebung zwischen den Leistungsbereichen zur Folge.

B.1 Ertragslage

Die Ertragslage ist durch folgende Daten gekennzeichnet:

in T€ (gerundet)	2022	2021
Bewirtschaftungsleistungen	26.340	25.417
Projektsteuerung	22.412	19.654

Bestandsoptimierung (An-/Verkäufe, An-/Vermietung)	10.349	10.037
Beratung des Landes Berlin, Portfolioanalyse	9.483	8.214
Ingenieurleistungen (Planung, Energetische Maßnahmen)		
Dienstleistungen für Landeseinrichtungen	7.406	6.347
Summe	75.990	69.669
Sonstige betriebliche Erträge	1.130	1.587
Summe Erträge	77.120	71.255
Personalkosten	53.173	48.755
Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.565	15.175
Abschreibungen	2.104	1.960
Operative Kosten	71.842	65.890
Zinsergebnis	3	- 8
Ergebnis vor Steuern	5.281	5.358
Ertragsteuern	- 1.669	- 1.892
Jahresüberschuss	3.612	3.466

Das Ergebnis des Jahres liegt oberhalb der Erwartungen der Geschäftsführung. Die Erträge lagen um rd. 1,6 Mio. € unterhalb der Planung, die Kosten fielen jedoch um rd. 5,6 Mio. € geringer aus. Ursächlich hierfür waren einerseits die Entwicklung des Mitarbeiterbestandes, die gegenüber der bereits sukzessiv geplanten Entwicklung zurückblieben, sowie deutliche Minderungen auch bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, da geplante Maßnahmen aufgrund der unterplanmäßigen personellen Entwicklung nicht umgesetzt werden konnten.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Umsatzerlöse aufgrund der Erhöhung des Geschäftsvolumens deutlich an. Für die Betreuung dieses Geschäftsvolumens wurde der Mitarbeiterbestand aufgebaut, so dass die Personalkosten ebenfalls anstiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren in erster Linie aus Auflösungen von Rückstellungen.

Der Anstieg der Abschreibungen resultiert in erster Linie aus der Anschaffung und dem Austausch von Technik (Laptops, Tablets, Mobiltelefone) zur Ausstattung aller Mitarbeiter.

B.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft war stabil.

Die Kapitalflussrechnung stellt die Investitions- und Finanzierungsvorgänge des Geschäftsjahres wie folgt dar:

in T€	2022	2021
Jahresergebnis	3.612	3.466
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	+ 2.104	+ 1.960
Zunahme (+) / Abnahme (-) von Rückstellungen	+ 793	+ 413
Zunahme (+) / Abnahme (-) von Verbindlichkeiten	- 2.844	+ 1.111

Abnahme (+) / Zunahme (-) von Forderungen	+ 1.017	- 202
Abnahme (+) / Zunahme (-) von Posten der Rechnungsabgrenzung	+ 341	- 923
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 5.021	+ 5.825
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 1.427	- 2.533
Desinvestitionen	+ 15	+ 50
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	- 1.412	- 2.483
Ausschüttungen an das Land Berlin	- 3.000	- 4.000
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.000	- 4.000
Summe Cash Flow	+ 609	- 658
Finanzmittel am Anfang der Periode	2.949	3.607
Summe Cash Flow	609	- 658
Finanzmittel am Ende der Periode	3.558	2.949

Zwischen der BIM, dem verwalteten Vermögen angemieteter Standorte und dem SILB findet faktisch ein Cash Pooling statt. Die BIM minimiert ihren Geldbestand zugunsten von Forderungen gegen das SILB, so dass Liquidität zwecks Zinsschonung für den Landeshaushalt möglichst bei der Landeshauptkasse gehalten wird.

B.3 Vermögenslage

Das Vermögen der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH besteht aus den folgenden Positionen:

in T€	31.12.2022	31.12.2021
Immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen	3.073	3.790
Anteile an verbundenen Unternehmen	57.236	45.356
Umlaufvermögen und RAP	28.087	28.851
- darin: Forderungen gegen das Land Berlin bzw. SILB / LfG	23.437	24.339
- darin: Liquide Mittel	3.558	2.949
Aktiva	88.396	77.972

Das immaterielle Anlagevermögen und die Sachanlagen bestehen hauptsächlich aus Büro- und Geschäftsausstattung (Schwerpunkte Büromöbel und EDV). Wesentliche Investitionen betrafen im Geschäftsjahr die Anschaffung der erforderlichen Büro- und Geschäftsausstattung, insbesondere EDV-Infrastruktur (Hardware, Software).

Der Anstieg der Anteile an verbundenen Unternehmen betrifft die Einlage in die Kapitalrücklage der BBF, die die Aufgabe hat, die Flächenpotentiale im Bestand des Landes Berlin auszuweiten und durch Ankäufe zu sichern. Die BBF soll dabei Grundstücke mit oder ohne Bebauung erwerben und anschließend im Rahmen des sogenannten Mieter-Vermieter-Modells mittels langfristiger Verträge über die Sondervermögen des Landes Berlin (SILB und SODA) vermieten. Diese Grundstücke sollen durch Dienststellen des Landes Berlin oder

Gewerbeunternehmen genutzt werden. In späteren Jahren sollen die Grundstücke dem Sondervermögen des Landes Berlin (SILB oder SODA) zugeführt werden.

Die BBF hat zur Finanzierung ihrer Immobilienankäufe Darlehensverträge mit einer Laufzeit von 40 Jahren mit der Investitionsbank Berlin (IBB) abgeschlossen. Das Land Berlin hat sich diesbezüglich verpflichtet, für alle künftigen Kredit-Tilgungsleistungen der BBF in gleicher Höhe Kapitalzuführungen an die BIM zu leisten. Die BIM hat ihren Anspruch an die BBF abgetreten und die BBF an die IBB. Da die Tilgung der Darlehen keine wirtschaftliche Belastung für die BBF darstellt, liegt in deren Höhe (2022 T€ 11.880, 2021: T€ 8.395) eine Einlage des Landes Berlin in die Kapitalrücklage der BIM und zugleich eine Einlage der BIM in die Kapitalrücklage der BBF vor.

Die Abnahme der Forderungen gegen das SILB steht in Zusammenhang mit dem faktischen Cash Pooling.

Die Kapitalpositionen der BIM stellen sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	70.149	57.657
- <i>darin Kapitalrücklage</i>	<i>57.238</i>	<i>45.331</i>
Rückstellungen	13.314	12.521
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.933	7.794
Passiva	88.396	77.972

Insbesondere für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, Aktenarchivierung sowie internen Aufwand aus Verpflichtungen zur Aufstellung des Jahresabschlusses und der Anfertigung von Betriebskostenabrechnungen sowie für ausstehende Rechnungen wurden Rückstellungen gebildet.

C Prognose-, Chancen- und Risikobericht

C.1 Prognosebericht

Die Geschäftsjahre 2023 und 2024 werden voraussichtlich mit einem leichten Überschuss abschließen.

in Mio. €, gerundet	2023	2024
Umsatzerlöse	88,0	93,7
<i>darin:</i>		
<i>Bewirtschaftung</i>	<i>26,1</i>	<i>26,9</i>
<i>aus Projektsteuerungsleistungen</i>	<i>33,2</i>	<i>36,2</i>
<i>Bestandsoptimierung (An-/Verkäufe, An-/Vermietung)</i>	<i>11,1</i>	<i>11,4</i>
<i>Beratung des Landes Berlin, Portfolioanalyse</i>	<i>8,8</i>	<i>9,1</i>
<i>Ingenieurleistungen / Dienstleistungen</i>	<i>8,8</i>	<i>10,1</i>
Personalkosten	67,5	71,9
Sachkosten, Abschreibungen, Sonstiges, Steuern	19,7	21,0
Jahresergebnis	0,8	0,8

Der Anstieg des Geschäftsvolumens resultiert aus einem Zuwachs an Bauvolumen, welches vor allem im SILB und aus Mitteln wie Förderprojekten und mieterspezifischen Leistungen abgewickelt werden soll, sowie aus einem Wachstum im Bereich Ingenieurleistungen. Um dies umzusetzen, wird ein Anstieg der Personal- und Sachkosten erwartet.

Die Budgetplanung geht für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 davon aus, dass das Volumen an Umsätzen aus Projektsteuerungsleistungen ansteigt. Dies hängt aber unter anderem von der Situation in Bezug auf Fachkräfte der relevanten Ingenieursberufe sowie den tatsächlichen Abarbeitungsständen durch die beauftragten Bauunternehmen ab.

C.2 Chancenbericht

Durch die Übertragung weiterer Aufgaben, durch z.B. Übernahme weiterer Immobilien, besteht die Chance, dass im Sinne einer Fixkostendegression die vorhandene Struktur der BIM effektiver genutzt werden kann.

Durch die steigenden Bedarfe der Stadt Berlin ist eine weitere Einbindung in künftige Projekte zu erwarten. Dies bringt Chancen für die BIM mit sich, sowohl zur effizienten Nutzung der vorhandenen Ressourcen als auch zur Ausdehnung in weitere Geschäftsfelder. Dies würde sich deutlich positiv auf die Entwicklung der Leistungsindikatoren auswirken.

C.3 Risikobericht - Risikomanagement

Die BIM ist zu 100 % eine landeseigene Gesellschaft. Durch die unmittelbare Verknüpfung der Gesellschaft und ihre Funktion für das Land Berlin besteht ein aus einer wirtschaftlichen Sicht begründetes Bestandsrisiko nur bedingt.

Die BIM hat gemäß Gesellschaftsvertrag die ihr übertragenen Aufgaben zur Bewirtschaftung landeseigener und angemieteter Objekte wahrzunehmen. Die daraus resultierenden wirtschaftlichen Risiken verbleiben beim Land Berlin, weil das Land Berlin Eigentümer bzw. Mieter der Immobilien ist. Die BIM hat somit auch zukünftig nur die Risiken zu tragen, die aus der Funktion der Geschäftsbesorgung bzw. Verwaltung folgen.

Der Managementvertrag mit dem Land Berlin ist auf unbefristete Zeit geschlossen. Es ist nur die außerordentliche Kündigung für den Fall vorgesehen, dass die BIM aufgrund politischer Entscheidungen von ihren gegenwärtigen Aufgaben entbunden würde.

Der Managementvertrag enthält eine Preisindexierung, so dass die Vergütung strukturell knapp auskömmlich ist. Sollte die Marktentwicklung bei Gehältern von der vereinbarten Preisindexierung divergieren, kann dies zu Risiken bei der Besetzung von offenen Stellen führen. Durch Schwierigkeiten bei der Besetzung von offenen Stellen können sich Verzögerungen bei der geplanten Ausweitung der Bewirtschaftungs- und Projektsteuerungsleistungen in den verwalteten Vermögen ergeben. Dies könnte sich deutlich negativ auf die Entwicklung der Leistungsindikatoren auswirken. Insgesamt liegt ein mittleres Risiko vor.

Es wurde ein integriertes Managementsystem aus Qualitäts-, Umwelt- und Compliance-Management eingeführt.

Prozesse zur Identifikation, Bewertung und Bewältigung von Risiken in den betreuten Immobilienvermögen sind definiert. Die Darstellung der Risiken erfolgt im Folgenden in der Reihenfolge ihrer Bedeutung für die geschäftliche Entwicklung der betreuten Vermögen, beginnend mit der höchsten Bedeutung.

- Bewirtschaftungsrisiken bestehen in der Erfüllung der Vertrags- und Betriebspflichten, die mit den Immobilien in Zusammenhang stehen. Im Rahmen der Bewirtschaftung

werden die mietvertraglichen Pflichten und die Betreiberpflichten der Immobilien überwacht. Durch eine systematische Erfassung technischer Anlagen besteht die Grundlage für eine Absicherung von Betriebspflichten, so dass im Rahmen von Wartungen und Prüfungen Mängel erkannt und durch geeignete Reparaturen beseitigt werden. Im Rahmen des Dienstleistermanagements wird sichergestellt, dass die Erbringung der Leistungen überwacht wird. Abfallmanagement und Schadstoffkataster sind wichtige Bausteine im Bewirtschaftungsbereich.

- Risiken bei Baumaßnahmen: Risiken ergeben sich in diesem Zusammenhang aus unerkannten Mängeln aufgrund der zerstörungsfreien Prüfung sowie aus Preisrisiken durch einen starken Anstieg des Baupreisindex. Zwecks Analyse des Bauzustandes wurde ein Gebäudescan durchgeführt, der aufgrund ingenieurmäßiger, zerstörungsfreier Untersuchung bauliche Mängel ermittelt, monetär bewertet und nach Dringlichkeit priorisiert. Die Bauplanung berücksichtigt die Priorisierung, so dass im Rahmen der finanziellen Ressourcen Maßnahmen mit höherem Risikopotential vorrangig ausgeführt werden. Die Sanierung erfolgt soweit möglich in Bündelung zu wertsteigernden (im Anlagevermögen aktivierten) Maßnahmen. Für Maßnahmen, die durch Drittmittel im Rahmen von Förderungen durchgeführt werden, wurde ein gesonderter organisatorischer Prozess implementiert.
- Finanzielle Risiken: entstehen durch Preissteigerungen und angemeldete Reparaturbedarfe, die vor dem Hintergrund vorhandener Budgetrestriktionen geplant werden müssen. Für die Beauftragungen sind Budgetgrenzen definiert, innerhalb derer sich Aufträge zwangsweise bewegen müssen. Eine unbemerkte Auslösung von Aufträgen, die die Budgets überschreiten, ist dadurch ausgeschlossen. Leistungserbringung und Zahlungsvorgänge werden durchgängig nach dem Vier-Augen-Prinzip durchgeführt, so dass Risiken aus unbegründeten Forderungen seitens Lieferanten und aus fehlerhaften Zahlungen wirksam begrenzt werden. Aus den Beauftragungen ergeben sich direkt für die BIM keine Risiken, da das Land Berlin der Auftraggeber ist.
- Corporate Governance: Durch die ablauforganisatorische Trennung des Einkaufs von Fachabteilungen wird gesichert, dass das Vergaberecht ordnungsgemäß eingehalten wird. Gleichzeitig sorgt dies für eine Sicherung gegen Korruptionsrisiken. Darüber hinaus ist eine Ombudsstelle eingerichtet.

C.4 Interne Kontrollsysteme und Risikomanagement

Die BIM verfügt für alle wesentlichen Geschäftsaktivitäten über definierte Arbeitsprozesse. Hierin sind die notwendigen Freigabeschritte und Anforderungen zur Dokumentation niedergelegt. Für alle Beauftragungs- und Freigabevorgänge wird ein Vier-Augen-Prinzip angewendet. Durch die sich jährlich wiederholenden Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Auditierung wird sichergestellt, dass die Arbeitsprozesse ggf. veränderten Aufgabenstellungen bei Bedarf angepasst werden.

In regelmäßigen Besprechungen werden in allen Bereichen die laufenden geschäftlichen Aktivitäten besprochen und protokolliert. Chancen und Risiken werden somit erkannt, kommuniziert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen abgeleitet.

Die BIM hat im Geschäftsjahr die Rezertifizierung des Qualitätsmanagementsystems, des Compliance-Managementsystems und des Umweltmanagementsystems umgesetzt.

D Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote)

Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH verfolgt die Zielsetzung, den Anteil von Frauen in Leitungsfunktionen zu erhöhen. Hierbei orientiert sie sich an den Zielsetzungen des Landes Berlin, die im Zielbild für die Gesellschaft niedergelegt sind. Der Frauenanteil entwickelte sich bzw. ist geplant wie folgt:

Frauenanteil	Ist 2021	Ist 2022	Ziel 2023	Ziel 2024
Leitungsebene 0 Geschäftsführung / Prokuristen	40%	40%	60%	60%
<i>davon Geschäftsführung</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>
<i>davon Prokuristen</i>	<i>33%</i>	<i>33%</i>	<i>66%</i>	<i>66%</i>
Leitungsebene 1 und 2	41%	40%	42%	43%
<i>davon Leitungsebene 1 Leitung Bereiche / Stabstellen</i>	<i>28%</i>	<i>38%</i>	<i>40%</i>	<i>42%</i>
<i>davon Leitungsebene 2 Teamleitung</i>	<i>46%</i>	<i>41%</i>	<i>43%</i>	<i>44%</i>
Aufsichtsrat	67%	67%	67%	67%

Berlin, den 12. April 2023

Birgit Möhring
Geschäftsführerin

Sven Lemiss
Geschäftsführer

**Entsprechenserklärung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung der BIM
Berliner Immobilienmanagement GmbH**

Anlage zum Lagebericht per 31.12.2022

1. Grundsatzerklärung nach Maßgabe der Berliner Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex

Wir erklären, dass den vom Senat von Berlin am 15. Dezember 2015 beschlossenen Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex mit folgenden Ausnahmen im Jahr 2022 entsprochen wurde.

2. Ausnahmen

Punkt I 5:

Bei der D&O-Versicherung ist für den Aufsichtsrat kein Selbstbehalt vorgesehen.

Punkt III 5: Gemäß Auskünften der Aufsichtsratsmitglieder wird die Höchstgrenze von 10 Mandaten von einem Mitglied des Aufsichtsrates überschritten.

Berlin, den 12. April 2023

Barbro Dreher
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Birgit Möhring
Geschäftsführerin

Sven Lemiss
Geschäftsführer