

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Berlin

Lagebericht über das Geschäftsjahr 2021

A Grundlagen des Unternehmens

Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH 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 Berliner Immobilienmanagement GmbH 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 Berliner Immobilienmanagement GmbH 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 Berliner Immobilienmanagement GmbH verantwortlich war, wuchs leicht durch einzelne Einbringungen in das SILB sowie Ankäufe zugunsten des SODA.

Wesentliche Ereignisse des Geschäftsjahres waren

- Bearbeitung diverser Projekte zur Effizienzsteigerung / Abmietung
- Einbindung der BIM in die Bereitstellung von Immobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen
- Fortsetzung der Betreuung eines landeseigenen Betreibers für Flüchtlingsheime
- Aufbau des Tochterunternehmens BBF Berliner Bodenfonds GmbH mit dem Ziel, Immobilien im Wege einer Kreditfinanzierung für immobilienpolitische Zwecke des Landes Berlin zu sichern
- Stetige Erweiterung des Sondervermögens zur Daseinsvorsorge „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 Umsatzerlöse aus

- der Bewirtschaftung der verwalteten Objekte aller Vermögen in Höhe von 32,0 Mio. € (Plan: 30,8 Mio. € / Vorjahr: 23,0 Mio. €),
- der Projektsteuerung (Bau-, Fördermaßnahmen, mieterspezifische Leistungen) in Höhe von 20,0 Mio. € (Plan: 24,0 Mio. € / Vorjahr: 16,0 Mio. €)
- Leistungen in Bezug auf An- und Verkäufe / Kaufvertragsbetreuung / Vermietung in Höhe von 13,5 Mio. € (Plan: 13,5 Mio. € / Vorjahr: 14,0 Mio. €)
- Beratungs- und Optimierungsprojekten / Clusterung für Landesnutzung: 5,8 Mio. € (Plan 3,7 Mio. €, Vorjahr: 5,1 Mio. €)

Der Erträge betragen 71,3 Mio. € verglichen mit dem Planwert von 71,7 Mio. € und dem Vorjahreswert von 62,4 Mio. €. Während sich in den Geschäftsfeldern der Bewirtschaftung und der An- und Verkäufe und Vermietungen 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 Optimierungsprojekte sowie die Beratung / Clusterung der landeseigenen Immobilien haben eine deutliche Steigerung erfahren, weil die BIM in viele Projekte zu Standortentwicklungen und der Partizipation der Öffentlichkeit eingebunden ist.

B.1 Ertragslage

Die Ertragslage ist durch folgende Daten gekennzeichnet:

in T€ (gerundet)	2021	2020
Umsatzerlöse		
Geschäftsführung des SILB / des SODA	55.632	47.427
Geschäftsführung des Vermögens der Gesellschaften des Liegenschaftsfonds Berlin	7.080	9.487
Vergütung für die Betreuung der vom Land Berlin angemieteten Immobilien	2.338	2.598
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen für Landeseinrichtungen	4.619	2.051
Summe	69.669	61.563
Sonstige betriebliche Erträge	1.587	833
Summe Erträge	71.255	62.396
Personalkosten	48.755	44.117
Sonstige betriebliche Aufwendungen	15.175	11.049
Abschreibungen	1.960	1.588
Operative Kosten	65.890	56.754
Zinsergebnis	- 8	- 13
Ergebnis aus Ergebnisübernahme B.E.M.	+ 0	+ 677
Ergebnis vor Steuern	5.358	6.306
Ertragsteuern	- 1.892	- 1.982
Jahresüberschuss	3.466	4.324

Das Ergebnis des Jahres liegt oberhalb der Erwartungen der Geschäftsführung. Die Umsätze lagen um rd. 0,5 Mio. € oberhalb der Planung, die Kosten fielen zusätzlich um rd. 2,3 Mio. € geringer aus. Ursächlich hierfür waren einerseits die Einstellungen von Mitarbeitern, die gegenüber der bereits sukzessiv geplanten Entwicklung zurückblieben, sowie deutliche Minderungen auch bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, da geplante Maßnahmen aufgrund der personellen Entwicklung und auch aufgrund der Corona-Situation nicht umgesetzt werden konnten.

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Auflösungen von Rückstellungen und ein Zuschuss für Mehraufwendungen der BIM zur Aufgabe des Standortes Warschauer Str. und den Umzug in die Alexanderstraße erfasst, der daraus resultierende Mehraufwendungen deckt.

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€	2021	2020
Jahresergebnis	3.466	4.324
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	+ 1.960	+ 1.588
Zunahme (+) / Abnahme (-) von Rückstellungen	+ 413	+ 4.301
Zunahme (+) / Abnahme (-) von Verbindlichkeiten	+ 1.111	- 2.365
Abnahme (+) / Zunahme (-) von Forderungen	-202	- 8.646
Abnahme (+) / Zunahme (-) von Posten der Rechnungsabgrenzung	- 923	+ 36
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.825	- 762
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	- 2.533	- 1.446
Desinvestitionen	+ 50	0
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	- 2.483	- 1.446
Ausschüttungen an das Land Berlin	- 4.000	- 500
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	- 4.000	- 500
Summe Cash Flow	- 658	- 2.732
Finanzmittel am Anfang der Periode	3.607	6.339
Summe Cash Flow	- 658	- 2.732
Finanzmittel am Ende der Periode	2.949	3.607

Zwischen der BIM, dem verwalteten Vermögen angemieteter Standorte und dem Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (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€	31.12.2021	31.12.2020
Immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagen	3.790	3.268
Anteile an verbundenen Unternehmen	45.356	37.011
Umlaufvermögen und RAP	28.851	28.369
- <i>darin: Forderungen gegen das Land Berlin bzw. SILB / LfG</i>	24.339	24.251
- <i>darin: Liquide Mittel</i>	2.949	3.607
Aktiva	77.972	68.573

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 Anteile an der Berliner Bodenfonds GmbH (BBF). Sie hat die Aufgabe, 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 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 Gesellschaft 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 (2020: 36.936 T€, 2021 8.395 T€) eine Einlage des Landes Berlin in die Kapitalrücklage der BIM und zugleich eine Einlage der BIM in die Kapitalrücklage der BBF vor. Die im Vorjahr abweichende Darstellung in der Bilanz (Anteile an verbundenen Unternehmen von T€ 75 und kein Ausweis einer Kapitalrücklage) wurde korrigiert und ist nunmehr mit der Darstellung des Berichtsjahres vergleichbar.

Der Anstieg der Forderungen gegen das SILB steht in Zusammenhang mit dem erwähnten faktischen Cash Pooling.

Die Kapitalpositionen der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH stellten sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	57.657	49.796
- <i>darin Kapitalrücklage</i>	45.331	36.936
Rückstellungen	12.521	12.109
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	7.794	6.668
Passiva	77.972	68.573

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. Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen resultiert maßgeblich aus höheren Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

C Prognose-, Chancen- und Risikobericht

C.1 Prognosebericht

Die Geschäftsjahre 2022 und 2023 werden voraussichtlich mit einem leichten Überschuss abschließen.

in Mio. €, gerundet	2022	2023
Umsatzerlöse	78,7	84,7
<i>aus Bewirtschaftung von verwalteten Objekten</i>	<i>32,6</i>	<i>32,6</i>
<i>aus Projektsteuerungsleistungen</i>	<i>28,1</i>	<i>34,1</i>
<i>aus An- und Vermietung, Kaufvertragsbetreuung und Vermietung</i>	<i>12,9</i>	<i>12,9</i>
<i>aus Beratungs- und Optimierungsprojekten</i>	<i>5,1</i>	<i>5,1</i>
Personalkosten	57,9	62,8
Sachkosten, Abschreibungen, Sonstiges, Steuern	19,9	21,0
Jahresergebnis	0,9	0,9

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. Um dies umzusetzen, wird ein Anstieg der Personal- und Sachkosten erwartet.

Die Budgetplanung geht für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 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 genutzt werden kann.

Durch die Arbeit der BIM zur Umsetzung komplexer Projekte ist inzwischen seit einigen Jahren feststellbar, dass zusätzliche Aufgaben und Projekte der BIM übertragen werden. Beispiele der letzten Jahre hierfür waren

- die Aufgaben der Flüchtlingsunterbringung sowie der Gründung und Ingangsetzung eines landeseigenen Betreibers von Flüchtlingsunterkünften, die die BIM umgesetzt hat,

- die Gründung der BBF Berliner Bodenfonds GmbH zur Sicherung strategisch bedeutsamer Ankäufe
- die Ausdehnung der Aufgaben der BIM Berliner Immobilienmanagement auf Projekte zur Standort- und Projektentwicklung unter Einbeziehung der Zivilgesellschaft z.B. durch Partizipationsverfahren.

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.

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die BIM 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 Compliancemanagement 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 2020	Ist 2021	Ziel 2022	Ziel 2023
Leitungsebene 0 Geschäftsführung / Prokuristen	40%	40%	40%	40%
<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>33%</i>	<i>33%</i>
Leitungsebene 1 und 2	34%	41%	42%	43%
<i>davon Leitungsebene 1 Leitung Bereiche / Stabstellen</i>	<i>26%</i>	<i>28%</i>	<i>29%</i>	<i>30%</i>
<i>davon Leitungsebene 2 Teamleitung</i>	<i>38%</i>	<i>46%</i>	<i>47%</i>	<i>48%</i>
Aufsichtsrat	67%	67%	50%	50%

Berlin, den 25. März 2022

Birgit Möhring
Geschäftsführerin

Sven Lemiss
Geschäftsführer

Entsprechenserklärung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

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 2021 entsprochen wurde.

2. Ausnahmen

Punkt I 5:

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

Berlin, den 25. März 2022

Barbro Dreher
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Birgit Möhring
Geschäftsführerin

Sven Lemiss
Geschäftsführer