

Management von Landesimmobilien – Optimierungsstrategien der Stadt Berlin

Seit der Gründung im Jahr 2003 hat sich das Aufgabenfeld der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) stetig erweitert: Angefangen mit rund 90 Gebäuden der Berliner Hauptverwaltung und den Finanzämtern sind seit 2005 auch Sonderimmobilien wie Gerichtsgebäude und Schulen in unserem Bestand. Seit dem 1.01.2007 wurde die Bewirtschaftung sämtlicher Immobilien der Berliner Polizei und Feuerwehr übernommen. Damit verwaltet die landeseigene Gesellschaft mit ihren 105 Mitarbeitern und 8 Auszubildenden künftig insgesamt etwa 800 Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. drei Millionen Quadratmetern.

Mit dieser neuen Aufgabe setzen wir den politischen Auftrag konsequent fort, alle geeigneten Gebäude der Berliner Hauptverwaltung in einem zentralen Immobilienmanagement zu bündeln. Etwa drei Viertel aller Objekte gehören dem Land Berlin und sind im so genannten „Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin“ zusammengefasst. Ein weiteres knappes Viertel ist extern am Markt an-

handelt. Daher ist unsere Struktur klar zu unseren Kundengruppen hin ausgerichtet. Zum einen haben wir das eher eigentümergeorientierte Portfoliomanagement mit der Sicht auf das Gesamtportfolio, mit den Standortentscheidungen, dem Flächenmanagement und den Mietvertragsabschlüssen, während sich das eindeutig zum Nutzer ausgerichtete Propertymanagement mit dem kaufmännischen, technischen, infrastrukturellen Facility Management sowie der Mietvertragsverwaltung beschäftigt.

Das Baumanagement wiederum sorgt als ein wesentlicher Teil der Wertschöpfungskette für den allgemeinen baulichen Unterhalt, den Abbau von Sanierungsstau sowie Um- und Erweiterungsbauten.



Sven Lemiss – Geschäftsführer Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)

Bereich der Bewirtschaftung.

Straffe Prozesse und ein hoher Grad an Standardisierung sind dabei wesentliche Erfolgsfaktoren. Dazu gehört selbstverständlich auch ein detailliertes Qualitätsmanagement. So erarbeiten und vereinbaren wir messbare und transparente Service Level Agreements mit Kunden und Lieferanten. Wir sind davon überzeugt, dass ein hohes Maß an Standardisierung von Produkten, Prozessen, Verträgen, verwendeten Materialien und Fabrikaten sowie die Ermittlung von Kennzahlen und Benchmarks und der Vergleich mit Marktdaten zu einer höheren Effizienz führt.

Diese Erkenntnis führte dazu, dass wir im Oktober 2006 im Rahmen eines Projektes, mySAP ERP 2005 auf Basis der Branchenlösung für das Management Kommunaler Gebäude PROMOS.CITY bei uns integriert und implementiert haben. Der Anteil Customizing ist mit dieser Lösung deutlich geringer als bei der SAP Einführung einzelner Module ohne Branchenlösung. Wir profitierten hier klar von den Erfahrungen anderer bisher betreuter Kunden. Der Erfolg gibt uns Recht: Die Kostensicherheit war gegeben und die Termine wurden eingehalten. Selten habe ich so eine komplikationslose Einführung eines größeren Systems erlebt!

»DER ERFOLG GIBT UNS RECHT: DIE KOSTENSICHERHEIT WAR GEGEBEN, DIE TERMINE WURDEN EINGEHALTEN. SELTEN HABE ICH SO EINE KOMPLIKATIONSLOSE EINFÜHRUNG EINES GRÖßEREN SYSTEMS ERLEBT!«

gemietet. Unsere Kernaufgabe liegt darin, über das Mieter-Vermieter-Modell die Eigentümer- und Betreiberfunktion für diese Immobilien zu übernehmen. Ist das Land Berlin also Eigentümer der von der Verwaltung genutzten Immobilien, so tritt die BIM GmbH der Verwaltung gegenüber als Vermieter auf und vertritt somit den Eigentümer.

Da wir gleichzeitig Eigentümer und Nutzer zu bedienen haben und der Kunde immer das Land Berlin ist, wirkt dies wie ein Widerspruch. Der Eigentümer einer Immobilie hat nicht unbedingt immer das gleiche Interesse wie der Nutzer, obwohl es sich um die gleiche juristische Person

Unsere Eckdatenplanung zum Start der Gesellschaft im Jahr 2003 enthielt das Ziel, bis zum Jahr 2009 Einsparungen in Höhe von 90 Millionen Euro zu generieren. Heute liegen wir bereits bei 92 Millionen Euro und haben somit die Zielstellung deutlich übererfüllt. Dies ist uns durch Neuverhandlung von externen Mietverträgen, eine bessere Ausnutzung der landeseigenen Flächen und die Abmietung externer Mietflächen gelungen. Auch die optimierte Bewirtschaftung der Liegenschaften hat zu Einspareffekten beigetragen. Darüber hinaus wurde der Sanierungsstau um knapp 15 Millionen Euro abgebaut. Große Möglichkeiten, was Einsparungen betrifft, sehen wir aber noch im



Die qualitativen Vorteile des mit der Gründung der BIM eingeführten Geschäftsmodells und mit der systemseitigen Unterstützung der SAP-Branchenlösung sind:

- ein bestandsübergreifendes Gebäudemanagement,
- die Ablösung der kameralistischen Betrachtung der Immobilie durch eine privatwirtschaftliche,
- die Schaffung einheitlicher Systeme und Bestandsdaten,
- die Bündelung des Einkaufsvolumens
- die Beteiligung der Nutzer an Einsparungen
- Benchmarking innerhalb des eigenen Bestandes und mit dem Markt.

Neben der Integration des CAFM-Systems über eine Schnittstelle haben wir uns für



Altes Stadthaus am Molkenmarkt, Berlin

die Einführung einer Balanced Scorecard als Führungs- und Kontrollinstrument entschieden.

Um auch künftig deutliche Einsparungen generieren zu können, müssen wir Geld in die Hand nehmen.

Ziel dabei ist es, im schlechten Zustand befindliche Mietflächen wiederherzurichten, nicht benötigte Immobilien zu veräußern und am Markt angemietete Gebäude abzumieten. Über die günstigste Variante entscheidet dann jeweils eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. So befinden sich zur Zeit Maßnahmen in der Planung, mit denen wir Einsparungen für den Landeshaushalt in dreistelliger Millionenhöhe erzielen werden. Ab dem Jahr 2013 haben sich die anfänglichen Investitionen durch die bis dahin erzielten Ersparnisse laufender Kosten amortisiert.

Sven Lemiss,
Geschäftsführer Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)

MESETERMINE UND KONGRESSE

CeBIT	15.-21. März 2007, Hannover
10. SAP-Kongress für die Immobilienwirtschaft	27.-28. Juni 2007, Duisburg
ImmoCom	10.-11. September 2007, Berlin
EXPO REAL	08.-10. Oktober 2007, München
5. OpenPromos Anwenderforum	07.-08. November 2007, Berlin

IMPRESSUM

Herausgeber

Jens Kramer
 j.kramer@openpromos.com

Redaktion und Anzeigen

Manuela Lange
 m.lange@openpromos.com

Layout und Produktion

Gabriele Keller
 g.keller@openpromos.com

Anschrift

PROMOS PRESS
 Rungestraße 19
 10179 Berlin-Mitte
 redaktion@openpromos.com
 www.openpromos.com

Repro und Druck

DMP
 Digital Media Production

Erscheinungsdatum

erscheint halbjährlich im März und Oktober

Nachdrucke nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Die Zeitschrift erscheint als Beilage zu Fachzeitschriften bzw. wird direkt versandt. Darüber hinaus können Sie IT&I auch im Abonnenten-Service direkt beziehen. Die Porto- und Abwicklungsgebühr beträgt pro Ausgabe 4,50 Euro bzw. 8,50 Euro im Ausland.

PROMOS PRESS, 2007
ISSN 1610-6644

IMPRESSUM

Herausgeber

Jens Kramer
j.kramer@openpromos.com

Redaktion und Anzeigen

Manuela Lange
m.lange@openpromos.com

Layout und Produktion

Gabriele Keller
g.keller@openpromos.com

Anschrift

PROMOS PRESS
Rungestraße 19
10179 Berlin-Mitte
redaktion@openpromos.com
www.openpromos.com

Repro und Druck

DMP
Digital Media Production

Die IT&I erscheint halbjährlich im März und im Oktober.

PROMOS PRESS

Nachdrucke nur mit Genehmigung des Herausgebers. Die Zeitschrift erscheint als Beilage zu Fachzeitschriften bzw. wird direkt versandt. Darüber hinaus können Sie IT&I auch im Abonnenten-Service direkt beziehen. Die Porto- und Abwicklungsgebühr beträgt pro Ausgabe 4,50 Euro bzw. 8,50 Euro im Ausland.

ISSN 1610-6644