

DIE SERIE ÜBER DIE FÜHRENDEN BERLINER IMMOBILIENUNTERNEHMEN UND DEREN DIENSTLEISTER.



Die Geschäftsführung der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Sven Lemiss und Birgit Möhring.

”  
**BIM**  
Wir sind  
Moderator und  
Vermögensverwalter,  
Asset Manager  
und Think Tank  
“

DIE BIM BERLINER IMMOBILIENMANAGEMENT  
GMBH IST IM IMMOBILIENBEREICH EINE WAHRE  
ALLESKÖNNERIN. SIE BETREUT DEN GESAMTEN  
LEBENSZYKLUS DER LANDESEIGENEN IMMOBILIEN  
UND SPIELT DABEI EINE WICHTIGE ROLLE IN DER  
TRANSPARENTEN LIEGENSCHAFTSPOLITIK.  
EIN SPANNENDES GESPRÄCH ÜBER PARTIZIPATION  
UND VERPFLICHTUNGEN.

.....  
**„Wir geben Raum“ ist der Leitsatz Ihres Unternehmens.  
Wieviel Raum haben Sie denn zu bieten?**

SVEN LEMISS: Mittlerweile tragen wir die Verantwortung für mehr als 5000 landeseigene Gebäude und Grundstücke. Zu unseren Aufgaben gehört neben der Bewirtschaftung, Ver- und Anmietung auch die Grundstücksoptimierung und -qualifizierung und nicht zuletzt der An- und Verkauf landeseigener Liegenschaften.

Unser Gebäudebestand, unsere Aufgaben und damit natürlich auch unsere Mitarbeiterzahlen sind in den letzten Jahren enorm gewachsen. Aber gerade diese Aufgabenvielfalt und der ganzheitliche Ansatz machen den besonderen Reiz an unserer Arbeit aus.

**Wie lässt sich dieser Bestand gliedern?**

BIRGIT MÖHRING: Der gliedert sich in drei unterschiedliche Vermögen. Zum einen in Immobilien, die vom Land Berlin für die öffentliche Verwaltung genutzt werden. Diese sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Dazu zählen z. B. die Gebäude der Senatsverwaltungen und Finanzämter, Gerichtsgebäude, berufsbildende Schulen, Gebäude der Polizei und Feuerwehr sowie Kultureinrichtungen und Justizvollzugsanstalten. Derzeit sind das rund 1.500 Gebäude mit einer Netto-Raumfläche von über 4.2 Millionen Quadratmetern.

Das zweite Vermögen ist das sogenannte Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA). In dieses Vermögen kommen alle Grundstücke, die das Land Berlin für die Zukunft sichern will. Dabei geht es nicht mehr um den Verkauf, sondern um die Weiterentwicklung von Grundstücken. Derzeit befinden sich in diesem Vermögen rund 600 Hektar.

Immobilien, die nicht vom Land benötigt werden, befinden sich im sogenannten Treuhandvermögen (THV). Es war ursprünglich auf den Verkauf von Liegenschaften ausgerichtet. Für diese Grundstücke wird im Grundsatz heute ein Erbbaurecht angestrebt, um sie im Bestand zu halten. Tatsächlich verkauft werden in der Regel nur noch Kleinst- und Arrondierungsflächen – üblicherweise an Nachbarn –, für die kein eigenständiges Baurecht möglich ist.



*Bis vor Kurzem stand die Alte Münze im Herzen Berlins noch zum Verkauf. Nun entwickelt die BIM sie im Rahmen eines partizipativen Verfahrens als Kultur- und Kreativstandort.*

**Ein wichtiger Aspekt der Arbeit der BIM ist die Transparente Liegenschaftspolitik. Was bedeutet das konkret?**

SVEN LEMISS: Aufgrund der massiven Verdrängung auf dem Immobilienmarkt hat sich das Land Berlin umfangreiche Leitlinien zum künftigen Umgang mit landeseigenen Grundstücken verordnet, d. h. die Sicht der Politik auf Immobilien und eigenes Vermögen hat sich verändert. Entscheidungen werden nicht mehr im stillen Kämmerlein getroffen, sondern – unter Einbindungen aller Berliner Fachverwaltungen – in einem sehr demokratischen und standardisierten Verfahren durch den sogenannten Portfolioausschuss. In Bezug auf die Transparenz müssen wir jedoch noch nachlegen, indem dieser Entscheidungsprozess, aber auch die konkreten Entscheidungen öffentlich und damit für jeden zugänglich gemacht werden. Da erhalten wir durchaus auch noch kritisches Feedback, gerade von Vertreterinnen und Vertretern der Stadtgesellschaft.

BIRGIT MÖHRING: Mit der Transparenten Liegenschaftspolitik setzt das Land seinen Fokus auf eine langfristige, strategische Ausrichtung. Damit verbunden ist eine eindeutige Abkehr von Verkäufen zum Höchstpreis im Zuge von Bieterfahren. Es geht also nicht mehr primär um den Verkauf an den Meistbietenden, sondern um die nachhaltige Entwicklung von Grundstücken. Als BIM haben wir die Aufgabe, die wachsende Stadt mitzugestalten. Um dabei kulturelle, soziale, wirtschafts- und umweltpolitische Interessen gleichermaßen zu fördern und gesellschaftliche Partizipation möglich zu machen, setzen wir zunehmend auf Konzept- und Werkstattverfahren sowie auf die verstärkte Vermarktung per Erbbaurecht. Diese Veränderung bringt große Chancen für Berlin mit sich, wir wollen Treiber dieser Chancen sein.

**Wie laufen diese Verfahren ab?**

BIRGIT MÖHRING: Bei einem Konzeptverfahren werden die Grundstücke, vorrangig auf dem Wege eines Erbbaurechts, nicht an den Höchstbietenden abgegeben, sondern an den Bieter mit dem besten Nachnutzungskonzept. Die Parameter für die Konzepte werden durch uns vorgegeben. Dabei soll die Attraktivität des Standorts gestärkt werden und damit ein Mehrwert für die Stadt entstehen, die sogenannte Stadttrendite. Das Land möchte hier die Eigentümerfunktion jedoch nicht selbst ausüben, sondern lediglich die künftige Nutzung mitbestimmen. Konzeptverfahren bieten auch die Chance, bezahlbaren und zugleich bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, soziale Projekte umzusetzen oder ein breites Spektrum an kulturellen Angeboten bereitzustellen.

SVEN LEMISS: Des Öfteren werden aber auch sogenannte Interessenbekundungsverfahren gemacht. Sie dienen dazu, den Markt zu sondieren und zu prüfen, ob es überhaupt Interessenten gibt und welche Ideen schon für das jeweilige Grundstück existieren und wozu potentielle Partner bereit sind. Danach entscheidet sich auch, ob ein aufwendiges und sehr umfangreiches Konzeptverfahren überhaupt zielführend ist oder eine andere Lösung gefunden wird.

**Das klingt ja richtig kreativ. Und wie gestaltet sich ein Werkstattverfahren? Können Sie ein Beispiel dafür nennen?**

SVEN LEMISS: Im Oktober 2017 hat das Land Berlin das ehemalige „Haus der Statistik“ in der Otto-Braun-Straße am Alexanderplatz erworben. Das Gebäude befindet sich nun in unserem Bestand und wir sind für die Sanierung und Entwicklung dieser Immobilie verantwortlich.

Gemeinsam mit den vier Kooperationspartnern Bezirk Mitte, der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte, der Initiative Haus der Statistik und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird über verschiedene Nutzungskonzepte in Workshops gesprochen, also in einer Art Werkstatt. Dabei ist es besonders wichtig, vielen Menschen die Möglichkeit zu bieten, an der Wiederbelebung dieses historischen und einzigartigen Ortes am Alexanderplatz mitzuwirken. Am Ende sollen Teile des Gebäudebestandes, aber auch der neu zu errichtenden Gebäude, kulturellen und auch sozialen Nutzungen z. B. für Ausstellungen, gesellschaftliche Diskussionen, Informationsveranstaltungen und Nachbarschaftstreffen zur Verfügung stehen. Und auch wir werden später dort unseren Firmensitz haben.



*Die Tresorräume der Alten Münze könnten künftig zum Beispiel Clubs oder Proberäume beherbergen.*

**Da kann also jeder Berliner, dem der Sinn danach steht, mitmischen?**

BIRGIT MÖHRING: Wir haben die Aufgabe, die wachsende Stadt mitzugestalten und fit für die Zukunft zu machen. Dies ist nur gemeinsam mit den Berlinerinnen und Berlinern möglich. Dafür eignet sich diese Art von Verfahren besonders.

Darüber hinaus gibt es noch den „Runden Tisch Liegenschaftspolitik“. Die Initiative „Stadt Neudenken“ und alle Fraktionen des Berliner Abgeordnetenhauses laden dazu VertreterInnen aus Zivilgesellschaft, Politik, Verwaltung und Wissenschaft ein, über die neue Liegenschaftspolitik Berlins zu beraten. Wir sitzen auch mit in der Runde und berichten zu den aktuellen Entwicklungen und Nutzungskonzepten bei unseren Liegenschaften.

## DAS BERLINER IMMOBILIEN-INTERVIEW



Das ehemalige Haus der Statistik erwarb die BIM im September 2017 für das Land Berlin. Die Stadtgesellschaft beteiligt sich bei der Entwicklung eines Nutzungskonzepts im Rahmen eines Werkstattverfahrens.  
© BIM GmbH/Felix Oberhage



Der Gewinner des kürzlich beendeten Fassadenwettbewerbs sieht eine behutsame Sanierung der Fassade vor.  
© de+ Architekten

### Und das funktioniert?

SVEN LEMISS: Die Initiativen haben mitunter eine große Professionalität entwickelt. Da sind eine Menge engagierte Leute, die es ernst meinen mit ihren Ideen und Vorschlägen. Es ist zwar nicht immer leicht, aber durch ihre fordernde Haltung sind sie ein wesentlicher Baustein, um Prozesse voranzutreiben. Unsere Erfahrung zeigt, dass es möglich und zielführend ist, die Stadtgesellschaft mit einzubeziehen. Aktuelle Verfahren wie beim Haus der Statistik oder dem Hubertusbad stehen beispielhaft für eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

### Das ist ja fast eine Liebeserklärung an die Partizipation.

SVEN LEMISS: Unser Job ist dabei, Rollen zu klären. Wir müssen die Rahmenbedingungen und Grenzen vorab festlegen und deutlich machen wie viel Einflussnahme möglich ist. Sonst nimmt man den Prozess nicht ernst und die Partizipation wirkt nur vorgetäuscht. Wir vertreten zwar das Land Berlin, können aber durch unseren ganzheitlichen Blick sehr gut die Moderatorenrolle einnehmen. Wir bündeln die verschiedenen öffentlichen Interessen. Natürlich befinden wir uns dabei auch öfter in einer Art Sandwichposition.

BIRGIT MÖHRING: Seit einigen Jahren analysieren und kategorisieren wir zudem im sogenannten Clusterungsprozess das gesamte Immobilienvermögen der Hauptstadt. Hier nehmen wir am Ende eine beratende

Rolle ein und geben Empfehlungen dazu ab, welche Entwicklungsperspektive ein Grundstück hat. Man könnte also sagen, dass wir Moderator, Berater, Vermögensverwalter, Asset Manager und Think Tank in einem sind.

### Welche aktuellen Projekte erschließen Sie gerade?

BIRGIT MÖHRING: Da hätten wir den Beeskowdamm am südwestlichen Stadtrand Berlins in Steglitz-Zehlendorf entlang des Teltow-Kanals. Er gehört zu dem ca. 72 Hektar großen historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbestandort Zehlendorfer Stichkanal. Das Grundstück hat eine Größe von 40.064 Quadratmetern. Der Standort soll in enger Abstimmung mit dem Bezirk und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe als Produktions-, Forschungs- und Dienstleistungsstandort nachhaltig entwickelt werden. Den Ankermieter mit einer Fläche von 15.000 Quadratmetern haben wir bereits. Darüber hinaus wollen wir den Standort aber kleinteiliger vermieten.

Damit schützen wir auch Gewerbe und leisten zumindest mit den uns zur Verfügung stehenden Möglichkeiten einen kleinen Beitrag zur Preisdämpfung in diesen Bereichen. Denn uns ist es wichtig, überall im Stadtgebiet Verdrängung einzudämmen und damit Gewerbe zu erhalten. Derzeit erstellen wir ein Gewerbekataster und gehen alle Grundstücke einzeln durch.



Auch Gewerbeflächen benötigt die wachsende Stadt – wie hier am Beeskowdamm in Steglitz-Zehlendorf. Die BIM entwickelt das Grundstück derzeit für die Ansiedelung verschiedener Firmen.

**Wie ist denn der aktuelle Stand beim repräsentativen Palais am Festungsgraben?**

SVEN LEMISS: Uns ist es wichtig, dass es ein Haus der Kreativität und Vielfalt wird und offen zugänglich bleibt. Im letzten Jahr haben wir ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt und nach wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepten für dieses wunderschöne Gebäude gesucht. Ziel ist es, dass es langfristig an einen oder mehrere Mieter vermietet wird. Nach Ende der Bewerbungsfrist hat eine Arbeitsgruppe – mit verschiedenen Vertretern der Senatsverwaltungen und des Bezirks – in mehreren Runden die Bewerbungen ausgewertet und beurteilt. Drei Bewerbungen sind verblieben und wir rechnen noch in diesem Jahr mit einer Entscheidung.

**Wie geht es mit der Alten Münze weiter?**

BIRGIT MÖHRING: Die Alte Münze in Berlin-Mitte soll als Kultur- und Kreativstandort gesichert werden. In enger Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Kultur und Europa werden wir hier auch ein Werkstattverfahren durchführen. Zusammen mit Beteiligten aus der Kulturszene und den Zwischennutzern werden wir ein Konzept für die zukünftige Nutzung und Herrichtung des Gebäudekomplexes erarbeiten.

Rund 35 Millionen Euro sollen in die Sanierung des 18.000 Quadratmeter großen, unter Denkmalschutz stehenden Areals am Molkenmarkt fließen. Diese kommen aus dem sogenannten Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA).



Die künftige Nutzung des Palais am Festungsgraben entscheidet sich in einem Interessenbekundungsverfahren.

**Soll hier einmal alles schick weiß und clean aussehen?**

SVEN LEMISS: Das entscheiden am Ende die Nutzungskonzepte. Wir wollen jedoch den morbiden Charme der Gebäude erhalten.

**Sie sind das also, die dafür sorgen, dass Berlin cool bleibt?**

SVEN LEMISS SCHMUNZELT: Ja, wir sind die Guten. Wir wollen auf jeden Fall die Chancen für eine nachhaltige Planung nutzen, die sich aus dem Politikwandel hin zur Transparenten Liegenschaftspolitik ergeben. Das haben unsere Stadt und ihre Immobilien verdient, dass wir sorgsam, aber auch kreativ mit den Gebäuden umgehen.

Unsere Mitarbeiter sind stolz auf die Vielfalt in unserem Immobilienbestand, unsere wichtige Rolle bei der Stadtentwicklung und die Vielseitigkeit unserer Aufgaben. Wir haben wirklich wunderbare Projekte und Immobilien.



Salon des Palais am Festungsgraben

**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**

Keibelstraße 36 | D-10178 Berlin

Tel +49 30 901661660 | Fax +49 30 901661670

info@bim-berlin.de | www.bim-berlin.de



Die BIM kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurückblicken. Nicht nur wirtschaftlich, sondern auch durchaus ökologisch: 3.686 Tonnen CO<sub>2</sub> konnten eingespart werden. Auf der Umsatzseite wurden 910 Mio. Euro erzielt und insgesamt 288 Mio. Euro aus SILB, SODA,

BIM und Liegenschaftsfonds an das Land Berlin ausgeschüttet. 150 Baumaßnahmen wurden in 2017 umgesetzt und dabei rund 41 Mio. Euro in den Abbau des Sanierungsstaus an landeseigenen Immobilien investiert.

Impressum: Das Berliner Immobilien-Interview wird regelmäßig im Grundeigentum veröffentlicht. ©Idee, Konzeption und Umsetzung sind beim Verlagsservice:Berlin geschützt. Kontakt: VERLAGSSERVICE:BERLIN, Gerald Gause, Tel 030.8940 8950. Bisher veröffentlichte Interviews finden Sie unter: www.Grundeigentum-Verlag.de Download/Wirtschaftsinterviews