



## **Geschäftsbericht 2018**

**BEHALA**

**Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH**

**Westhafenstraße 1, 13353 Berlin**

**Telefon: (030) 390 95 0**

**Internet: [www.behala.de](http://www.behala.de)**

**E-Mail: [info@behala.de](mailto:info@behala.de)**

## Gegenstand des Unternehmens

Der Betrieb von insbesondere öffentlichen Häfen, die Lagerei und der Umschlag von Waren und Gütern aller Art einschließlich der Wiederaufbereitung von Bauschutt und kontaminierten Böden, die Vermietung und Verpachtung von Immobilien, die Erbringung von Logistikleistungen und der Betrieb von Hafen- und Regionalbahnen u. a. für den Güterverkehr.

**Fachliche Zuständigkeit**      Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung

**Nominalkapital**    21.000.000,00 €    davon    Land Berlin      100,00%

## Unmittelbare Beteiligungsgesellschaften

Firma und Sitz des Unternehmens	Nominalkapital Mio. €	Beteiligung %
B Plus Planungs-Aktiengesellschaft, Berlin	2,60	100,00
BPS, BEHALA Port Services GmbH, Berlin	0,03	100,00
IGB, Industriebahn-Gesellschaft Berlin mbH, Berlin	0,73	49,80

## Bezüge der Geschäftsführer\*innen

Vergütungsbestandteil	Betrag in Euro Hr. Peter Stäblein	Betrag in Euro Frau Petra Nowacki
Geschäftsführervergütung	55.123,02	51.656,79
Erfolgsabhängige Vergütung	26.250,00	
Abfindung	228.500,00	
<b>Summe</b>	<b>309.873,02</b>	<b>51.656,79</b>

## Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates der BEHALA

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit folgende Vergütung:

Mitglied des Aufsichtsrates	Betrag in Euro
Frau Heidrun Rhode-Mühlenhoff (AR-Vorsitzende bis 02.05.18)	2.083,33
Herr Henner Bunde (AR-Vorsitzender ab 07.05.18)	3.333,33
Herr Franz-Josef Cremers (stellv. AR-Vorsitzender)	3.750,00
Frau Dr. Angelika Bläscke	3.000,00
Herr Joachim Zimmermann	3.000,00
Frau Marina Zessin*	3.000,00
Frau Gabriele Urban*	3.000,00

\*) Vertreterin/Vertreter der Beschäftigten

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018#

Der Geschäftsbetrieb der BEHALA umfasst den Hafenbetrieb, die Lagerei und den Umschlag von Gütern und Waren, den Betrieb von Hafenanlagen sowie die Vermietung und Verpachtung von Immobilien. Die Gesellschaft befindet sich zu 100 % im Besitz des Landes Berlin.

Die Gesellschaft hält in ihrem Eigentum Immobilien mit Hafenanlagen und Gebäuden sowie Lager- und Umschlagtechnik an den Standorten Westhafen, Hafen Neukölln, Südhafen Spandau, Nonnendammallee und Viktoriaspeicher.

## Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen werden für das Geschäftsjahr 2018 aus Sicht der Geschäftsführung als gut bezeichnet. Sowohl im Immobilien- wie auch im Logistikbereich herrschte eine solide Marktsituation mit entsprechend guter Nachfrage nach den angebotenen Dienstleistungen. Für das Jahr 2019 wird aus Sicht der Geschäftsführung mit einer anhaltend guten Marktsituation gerechnet.

## Geschäftsentwicklung der Gesellschaft

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.664 liegt um TEUR 692 unter dem des Vorjahres (TEUR 4.355). Die Umsätze stiegen von EUR 20,9 Mio. auf EUR 21,7 Mio. Damit konnte der Umsatz nach neun Jahren in Folge wiederum gesteigert werden.

Das Projekt ELEKTRA II wurde in 2018 intensiv vorangetrieben, so dass es nunmehr in die Umsetzungsphase gelangt und in 2019 mit dem Bau eines wasserstoffbetriebenen Schubbootes begonnen werden kann.

Das Ergebnis vor Steuern liegt mit TEUR 5.178 deutlich über dem Plan (TEUR 1.085). Eine wesentliche Abweichung zum Plan ist in Bezug auf die Sanierung des Wirtschaftsgebäudes mit einer Plansumme von TEUR 1.721 zu finden. Diese ursprünglich dem Instandhaltungsaufwand zugeordnete Maßnahme wurde stattdessen - wie bereits im Prognosebericht des Vorjahres aufgeführt - in das Anlagevermögen eingestellt. Ebenso deutlich übersteigt der Gesamtumsatz von TEUR 21.735 den für das Geschäftsjahr 2018 geplanten Wert (TEUR 20.735). Der Bereich Immobilien liegt TEUR 309 und der Bereich Logistik TEUR 585 über Plan. Die Anpassung der Beteiligung an der IGB Industriebahn-Gesellschaft Berlin mbH führte im Geschäftsjahr 2018 zu einem Ertrag von TEUR 431. Eine weitere Abweichung vom Geschäftsplan bildeten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 525 (geplant TEUR 0). Die Personalkosten stiegen auf TEUR 6.907 (i. Vj. TEUR 5.369) u.a. aufgrund der Übernahme der Beschäftigten aus der Tochtergesellschaft BEHALA Port Services GmbH (BPS), der bedarfsorientierten Neueinstellungen sowie aufgrund der Abfindung der ehemaligen Geschäftsführung. Im Gegenzug verringerten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen aufgrund der Verringerung des Werkvertrages mit der BPS.

Die Gesamtentwicklung der Gesellschaft ist positiv zu bewerten.

## Ertragslage

### a) Bereich Logistik

Der Logistikumsatz konnte trotz des erwarteten Rückgangs im Schwerlastbereich mit TEUR 9.365 T€ (i. Vj. TEUR 8.987) gesteigert werden. Außer im Schwergutumschlag und in der rückläufigen Lagerei wurden in allen Teilbereichen der Logistik Umsatzzuwächse erzielt.

So stieg unter anderem der Umsatz im Containerterminal von TEUR 2.147 auf TEUR 2.420 an. Die Umschlagsmengen erreichen mit 143.068 TEU (Twenty Foot Equivalent Unit) in etwa das Niveau des Vorjahres von 144.371 TEU. Damit bleibt der in den vergangenen Jahren in Gang gesetzte Wachstumstrend im Containergeschäft erhalten, er wird durch die Errichtung und Inbetriebnahme des neuen Leercontainer-Depots im Berichtsjahr nachhaltig gestärkt.

Der Umschlag mit mobilen Umschlagsgeräten für Massengut (Bagger, Radlader und Förderband) konnte erneut von TEUR 688 auf TEUR 885 gesteigert werden. Auch der Hafeneisenbahnbetrieb hat erneut Zuwächse erzielt. So stieg der Umsatz von TEUR 1.881 auf TEUR 2.043.

### b) Bereich Immobilien

Der Umsatz im Bereich Immobilien erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 11.608 auf TEUR 11.889. Darin bildet sich die gute gesamtwirtschaftliche Lage ab. Des Weiteren realisiert sich in dem anhaltenden Vermietungserfolg das Potenzial der in den vergangenen Jahren stetig sanierten Immobilien. So ist das alte Verwaltungsgebäude im Westhafen inzwischen fertig saniert und bereits wieder voll vermietet. Das macht sich bei den Umsätzen bemerkbar, die im Vergleich zum Vorjahr einen kräftigen Zuwachs von TEUR 123 auf TEUR 398 verzeichnen.

Bei Neuvermietung freiwerdender Flächen wurde standortübergreifend die Miethöhe an die Marktlage angeglichen. Bei Bestandmietverhältnissen wurden nach Maßgabe der mietvertraglichen Regelungen die Mieten angepasst.

Im Hafen Neukölln und im Viktoriaspeicher ist derzeit die Vollvermietung erreicht. Im Westhafen wird durch die Sanierung im Wirtschaftsgebäude weiteres Vermietungspotenzial geschaffen.

In den Jahren 2019 und 2020 werden die Rampen des Getreidespeichers und des Zollespeichers umfangreich und aufwandswirksam saniert.

### c) Finanzergebnis

Maßgeblich für die Höhe der Zinsaufwendungen (TEUR 305) und -erträge (TEUR 89) sind die Ab- und Aufzinsung von Rückstellungen und sonstigen Forderungen. Hier sind die städtebaulichen Maßnahmen für verkaufte Grundstücke im ehemaligen Osthafen als wesentlich zu nennen.

Das Finanzergebnis fällt in 2018 insgesamt geringer aus als im Vorjahr, da das Beteiligungsergebnis aus der B Plus AG in 2018 planmäßig nicht erreicht wurde. Die Gründe finden sich in einer Rückstellungsauflösung von TEUR 415 für ungewisse Verbindlichkeiten in 2017.

Im Geschäftsjahr 2018 beträgt der EBT TEUR 5.178 (i. Vj. TEUR 6.331) und die Umsatzrentabilität 23,8 % (i. Vj. 30,3 %). Die Ursache findet sich im Wesentlichen im erhöhtem Personalaufwand aufgrund von Neueinstellungen.

## **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme der BEHALA beträgt im Jahr 2018 EUR 105 Mio. Damit bewegt sie sich auf dem Niveau des Vorjahres (EUR 108 Mio.).

Die immateriellen Vermögensgegenstände veränderten sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich, da neue Softwarepakete für die Betriebsstandardsoftware beschafft wurden. Das Sachanlagevermögen verringerte sich trotz der Investitionen von EUR 3 Mio. aufgrund der Abschreibungen von EUR 70,4 Mio. auf EUR 68,2 Mio.

Aufgrund anhaltender hoher Erträge aus Beteiligungen, wurden Wertberichtigungen auf Finanzanlagen aus den Vorjahren in Höhe von TEUR 431 wieder zugeschrieben.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr (EUR 1,4 Mio.) geringfügig um EUR 0,3 Mio. erhöht.

Die zum Bilanzstichtag vorgehaltenen liquiden Mittel betragen EUR 21,0 Mio. (i. Vj. EUR 21,7 Mio.).

Neben einem unveränderten Stammkapital in Höhe von EUR 21 Mio. ist das Eigenkapital aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von EUR 3,7 Mio. auf EUR 49,6 Mio. gestiegen. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt 65,8 % (Eigenkapital zuzüglich 70 % des Sonderpostens mit Rücklagenanteil und des Sonderpostens aus Zuschüssen zum Anlagevermögen).

Die Verminderung der Rückstellungen von EUR 12,3 Mio. auf EUR 8,0 Mio. ist auf den Verbrauch der Steuerrückstellungen sowie auf den großen Teilverbrauch und die Teilauflösung der Städtebaulichen Maßnahmen im ehemaligen Osthafen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen unter Berücksichtigung regulärer Tilgungen bzw. Sondertilgungen zum Stichtag EUR 3,3 Mio.

## **Investitionsmaßnahmen**

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von rd. EUR 3,0 Mio. getätigt. I. W. handelte es sich dabei um Maßnahmen aus den Vorjahren, die im Berichtsjahr fertiggestellt und aktiviert wurden.

## **Beurteilung des Geschäftsverlaufs und der Lage des Unternehmens**

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Unternehmens 2018 und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts sind unverändert als zufriedenstellend zu beurteilen.

Sowohl im Bereich Immobilien als auch im Umschlaggeschäft war der Geschäftsverlauf kontinuierlich positiv. Negative Veränderungen oder Ausfälle beschränkten sich in sehr überschaubaren Maße auf in der Wirtschaft übliche Schwankungen bei einzelnen Mietern/Kunden oder den Entfall von Sondergeschäften (z. B. Entfall des Holzumschlags in Spandau).



## **Chancen der zukünftigen Entwicklung**

Nach der Inbetriebnahme und schneller Vollauslastung des Leercontainerdepots ist der 3. Bauabschnitt mit den damit verbundenen Erweiterungsflächen des Containerterminals in Planung. Die Nachfrage nach Umschlagsflächen für Massengut im Zuge der anhaltenden Bauarbeiten in Berlin ist ungebrochen. Dazu werden in 2019 zwei zusätzliche Mobilbagger angeschafft.

Ab dem Jahr 2019 beginnt die Neuentwicklung der Infrastruktur der Standorte Hafen Neukölln und Südhafen Spandau. Im Südhafen Spandau ist zudem die Entwicklung des Oberhafens mit der neuen Halle A geplant.

## **Risiken der künftigen Entwicklung**

Ein besonderes Augenmerk legt die BEHALA auf die Kontrolle bestehender Risiken. Es findet eine kontinuierliche Überwachung der Risikolage des Unternehmens statt. Bei Auftreten etwaiger Implikationen sondiert die Geschäftsführung den Sachverhalt und setzt die jeweils erforderlichen Maßnahmen zur Risikobegrenzung beziehungsweise Risikovermeidung um.

Das Risikokataster wird periodisch überprüft, aktualisiert und ggf. um weitere Positionen ergänzt. Die Ergebnisse werden im Risikobericht zusammengefasst und quartalsweise dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Zur Vermeidung von Risiken, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung der Bausubstanz bzw. die Verkehrssicherungspflicht, werden bei auftretendem Sanierungsbedarf erforderliche Maßnahmen eingeleitet und fortlaufend abgetragen.

Zur Vermeidung von Forderungsausfällen werden wöchentlich die offenen Posten kontrolliert und die Begleichung individuell und nachhaltig eingefordert. Wesentliche Ausfallrisiken werden derzeit nicht gesehen.

Risiken der Finanzierung werden aufgrund regelmäßig aktualisierter Liquiditätsplanungen überwacht. Finanzwirtschaftliche Risiken sind aufgrund der geordneten wirtschaftlichen Verhältnisse, der hohen Eigenkapitalquote und der vorhandenen liquiden Mittel nicht ersichtlich.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht.

Der Aufsichtsrat wurde durch die Geschäftsführung über wichtige Vorgänge und Maßnahmen innerhalb der Geschäftstätigkeit der BEHALA laufend und umfassend informiert.

## **Ausblick/Prognose**

Mit Beschluss vom 6. Dezember 2018 stimmte der Aufsichtsrat der BEHALA dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 zu.

Die Geschäftsführung plant für das laufende Geschäftsjahr ein positives Jahresergebnis von rd. EUR 2,6 Mio. vor Ertragsteuern. Der Umsatz bleibt stabil. Demgegenüber erhöhen sich im Jahr 2019 die Instandhaltungsaufwendungen im Zuge einiger Großprojekte. Als wesentlich sind die Sanierung der Rampen am Zollspeicher und am Getreidespeicher mit insgesamt EUR 1,4 Mio. zu nennen.

Derzeit befindet sich ein Neubau der maroden Lagerhalle 6 in Planung und Entwicklung. Der Bau soll 2020 fertig gestellt werden.

Zur nachhaltigen Sicherung der positiven Deckungsbeiträge im Bereich Logistik wird eine Verstärkung und Ausweitung des bereits etablierten Umschlags von Massengütern und

Containern angestrebt. Ebenso werden die Leistungen der BEHALA im Bereich Immobilien auf die Steigerung des Umsatzes unter Beibehaltung der anteiligen Deckungsbeiträge gerichtet sein.

Das übergeordnete Ziel besteht darin, die Kostenstruktur und die Ertragslage weiterhin nachhaltig zu verbessern.

Im Lichte der allgemeinen Gewerbeflächenknappheit prüft die Geschäftsführerin das Flächenpotential für die Neuerrichtung von Gebäuden, die Nutzern der Logistikbranche zu Verfügung gestellt werden können.

### **Sonstiges**

Diesem Lagebericht ist als Anlage die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex beigefügt.

Berlin, den 18. März 2019

Petra Nowacki,  
Geschäftsführerin der BEHALA - Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH



<b>Bilanz in Mio. €</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bilanzsumme	105,48	108,02	107,64
Anlagevermögen	81,24	82,89	82,46
- Sachanlagen	68,20	70,37	69,95
- Finanzanlagen	12,68	12,25	12,25
Umlaufvermögen	24,17	25,04	25,06
Eigenkapital	49,60	47,41	44,52
- Rücklagen	0,79	0,79	0,79
Sonderposten mit Rücklage-Anteil	7,21	7,62	8,03
Fremdkapital	17,29	19,05	18,44
- Rückstellungen	8,02	12,29	11,24
- Verbindlichkeiten	9,27	6,76	7,20
Sonderposten Anlagevermögen	14,71	16,39	18,06

<b>GuV in Mio. €</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Gesamterträge	26,18	26,11	28,67
- Umsatz	21,74	20,92	20,65
- Zuführungen	0,00	0,00	0,00
- Übrige Erträge	4,44	5,19	8,02
Gesamtaufwendungen	22,52	21,76	21,98
- Personal	6,91	5,37	5,22
- Abschreibungen (inkl. AfA auf Finanzanlagen)	5,07	4,99	4,96
- Zinsaufwand	0,30	0,31	0,54
- Übrige Aufwendungen	10,24	11,09	11,26
EBITDA	10,89	11,91	15,07
EBT	5,61	6,73	9,59
Jahresergebnis	3,66	4,35	6,69
Gewinnabführung	0,00	0,00	0,00
Anteil aus öffentlichen Haushalten	1,68	1,70	1,72

<b>Beschäftigte</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Beschäftigte	112	91	91
- Auszubildende	4	5	5

<b>Allgemeine Daten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Pro-Kopf-Umsatz in T€	194	230	227
Eigenkapitalquote in %	47,02	43,89	41,36
Eigenkapitalrentabilität in %	11,31	14,20	21,54
Umsatzrentabilität in %	25,80	32,17	46,44
Zinslastquote in %	1,38	1,48	2,62
Personalkostenquote in %	31,78	25,67	25,28
Investitionen in Mio. €	3,03	5,47	1,29
Forderungsausfall in T€	3	1	1

<b>Spezifische Daten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Freilagerflächen vermietet in m <sup>2</sup>	230.568	224.221	211.415
Freilagerflächen eigenbewirtschaftet in m <sup>2</sup>	21.908	21.908	21.908
Freilagerflächen Reserve in m <sup>2</sup>	35.820	47.167	59.973
Gedeckter Lagerraum in m <sup>2</sup>	119.027	119.027	119.027
Gütereingang (einschl. Kundenbewegungen) in t			
- Schifffahrt	385.994	425.170	447.640
- Eisenbahn	853.268	841.023	884.005
- Lkw	1.066.239	906.203	704.243
Güterausgang (einschl. Kundenbewegungen) in t			
- Schifffahrt	513.248	286.295	242.985
- Eisenbahn	472.477	524.708	457.588
- Lkw	1.569.876	1.653.559	1.497.346



**Entsprechenserklärung**  
**des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung**  
**der BEHALA – Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH**  
**zum Berliner Corporate Governance Kodex**

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

Wir erklären, dass im Jahr 2018 den vom Senat von Berlin beschlossenen Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex, abgesehen von den unter 2. aufgeführten Ausnahmen, entsprochen wurde. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass nach Effizienzprüfungen im Dezember 2014 und im Oktober 2017 die nächste Effizienzprüfung für das Jahr 2019 vorgesehen ist.

**2. Ausnahmen**

- **Zu I. Zusammenwirken von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat**

Nr. 6 Die Übersendung der Unterlagen erfolgt gem. Gesellschaftsvertrag im Interesse der Aktualität der Sachverhalte mit einer Ladungsfrist von zwei Wochen.

- **Zu II. Geschäftsleitung**

Nr. 9 Der mit der Geschäftsführerin Petra Nowacki unter dem 02.07.2018 geschlossene Dienstvertrag enthält wegen der zunächst interimsmäßig vereinbarten Tätigkeit keine Regelung über einen variablen Vergütungsanteil. In dem nachfolgend auf die Dauer von drei Jahren angelegten Dienstvertrag ist ein variabler Vergütungsanteil vereinbart.

Nr. 12 Der Dienstvertrag vom 02.07.2018 enthält wegen der Regelungen zu seiner kurzfristigen Beendigung eine Begrenzung des Selbstbehalts auf 25 % der während der Vertragslaufzeit vereinbarten festen Grundvergütung. In dem nachfolgenden auf die Dauer von drei Jahren angelegten Dienstvertrag ist ein angemessener Selbstbehalt iSd BCGK vereinbart.

- **Zu III. Aufsichtsrat**

Nr. 14 Die Vorlage einer Zielvereinbarung an den Gesellschafter entfällt bis zur Vereinbarung eines variablen Vergütungsanteils, s. vorstehend zu II. Nr. 9.

- **Zu VI. Rechnungslegung**

Nr. 2 Der Jahresabschluss wird in der ersten Sitzung des Aufsichtsrats, idR im April eines Jahres, gem. Gesellschaftsvertrag vom Aufsichtsrat geprüft, der eine Beschlussempfehlung für den Gesellschafter beschließt. Die Gesellschafterversammlung fasst ihre Beschlüsse über den Jahresabschluss gem. Gesellschaftsvertrag innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahrs. Dieser Ablauf deckt sich mit den Maßgaben gem. § 42 a GmbHG. Eine Vorlage binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende ist wegen der Prüfungsabläufe selbst (buchhalterischer Rechnungsschluss mit Verarbeitung im Jahresabschluss, Aktualität der Daten, Umfang der Prüfungsprozesse) nicht praktikabel.

Die Zwischenberichte werden zeitgleich im Rhythmus der Aufsichtsratssitzungen dem Gesellschafter zugeleitet. Je nach Terminierung der Aufsichtsratssitzungen kann gelegentlich der Zeitraum von 45 Tagen geringfügig überschritten werden.

Nr. 3 Der Zwischenbericht enthält keine Liste von Beteiligungsunternehmen mit den unter VI. 3 aufgeführten Angaben.

Berlin, 09.01.2019



Staatssekretär Henner Bunde

Vorsitzender des Aufsichtsrats der BEHALA -  
Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH

Berlin, 09.01.2019



Petra Nowacki

Geschäftsführerin der BEHALA -  
Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH