



Geschäftsbericht 2023

BEHALA

Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH

Westhafenstraße 1, 13353 Berlin

Telefon: (030) 390 95 0

Internet: www.behala.de

E-Mail: 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 Geschäftsführerin

Vergütungsbestandteil	Betrag in Euro
Geschäftsführervergütung	95.875,32
Erfolgsabhängige Vergütung	25.000,00
Summe	120.875,32

Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates der BEHALA

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit folgende Vergütung:

Mitglied des Aufsichtsrates	Betrag in Euro
Herr Tino Schopf (AR-Vorsitzender bis 16.03.23)	916,67
Dr. Anna Hochreuter (AR-Vorsitzender ab 23.06.23)	2.750,00
Herr Franz-Josef Cremers (stellv. AR-Vorsitzender)	4.100,00
Frau Dr. Angelika Bläscke	3.300,00
Herr Torben Seebold	3.300,00
Frau Susanne Mohr*)	3.300,00
Herr Ingo Wawrzyn*) (bis 07. Dezember 2023)	3.300,00
Herr Steve Mellack*) (ab 19. Dezember 2023)	

*) Vertreterin/Vertreter der Beschäftigten

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Grundlagen des Unternehmens

Der Geschäftsbetrieb der BEHALA umfasst den Hafenbetrieb, die Lagerei und den Umschlag von Gütern und Waren, den Betrieb von Hafenbahnen 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 2023 aus Sicht der Geschäftsführung als grundsätzlich zufriedenstellend beurteilt. Sowohl im Immobilien- wie auch im Logistikbereich konnten die Auswirkungen der Pandemie überwunden werden und eine solide Marktsituation mit entsprechend guter Nachfrage nach den angebotenen Dienstleistungen den Umsatz insgesamt erhöhen. Gleichwohl stellen nun der angeschlagene Welthandel und die drohende Rezession insbesondere den Logistikbereich erneut vor Herausforderungen. Für das Jahr 2024 wird aus Sicht der Geschäftsführung mit einer Verstetigung der vorgezeichneten Marktsituation gerechnet.

Geschäftsentwicklung der Gesellschaft

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.822 liegt um TEUR 648 über dem des Vorjahres (TEUR 2.174). Die Gesamtumsätze erhöhten sich leicht von EUR 22,6 Mio. auf EUR 22,9 Mio.

Das Ergebnis vor Steuern liegt mit TEUR 3.903 über dem Plan (TEUR 3.832). Der Gesamtumsatz von TEUR 22.944 liegt unter dem geplanten Wert von TEUR 23.965. Der Umsatz des Bereiches Immobilien liegt mit TEUR 346 und der Umsatz des Bereiches Logistik TEUR 676 unter dem Plan.

Weitere Ursachen für die Planabweichungen stellen die ergebnismindernden Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 2.549) dar, die über dem Plan von TEUR 1.967 liegen, während sich die Abweichung für Aufwendungen für Wärme (TEUR 389), die unter dem überschätzten Plan von TEUR 1.552 liegt, positiv auswirkt.

Die sonstigen Beträge liegen mit TEUR 3.069 deutlich über dem Plan von TEUR 2.254 während die Aufwendungen für Demontage (TEUR 596) ebenfalls deutlich über dem Plan von TEUR 0) liegen. Bei beiden Positionen ist die wesentliche Ursache für die Abweichung die Umwertung der Demontage im Zuge des 3. Bauabschnittes des Containerterminals bzw. dessen ertragswirksame Fördermittel.

Die Gesamtentwicklung der Gesellschaft im Jahr 2023 ist insgesamt zufriedenstellend zu bewerten. Während sich die Umsätze im Immobilienbereich nach dem Ende der Pandemie deutlich erholten und sich um TEUR 657 im Vergleich zum Vorjahr erhöhten, verringerten sich die Umsätze des Bereiches Logistik nachfragebedingt leicht um TEUR 331.

Ertragslage

a) Bereich Logistik

Der Logistikumsatz 2023 sank im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 331 auf TEUR 8.468. Das ist mehr als im pandemiebedingt schwachen Jahr 2021 erwirtschaftet wurde.

Die Teilbereiche der Logistik weisen unterschiedliche Entwicklungen auf: (Containerterminal TEUR -395), Schwergutumschlag TEUR +153), Massengutumschlag (TEUR -125) und Bahn (TEUR +135). Derzeit verzeichnen eine Vielzahl von Innlandterminals einen Rückgang im Containergeschäft von ca. 15-20%. Dies spiegelt sich auch in den Mengenreduktionen der deutschen Seehäfen wider. Der Umsatzrückgang in diesem Sektor ist der allgemeinen wirtschaftlichen Situation im Land geschuldet.

Der Umsatz für den Umschlag und die Lagerei von Kaffee sank erwartungsgemäß um TEUR 153 auf TEUR 316. Dem Hauptkunden wurde zum 31.12.2023 gekündigt. Die Gesellschaft erwartet mit den neuen anvisierten Kunden mittelfristig eine Wiederbelebung des Geschäftes.

b) Bereich Immobilien

Der Umsatz im Bereich Immobilien erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 13.461 auf TEUR 14.118. Diese Erhöhung von TEUR 657 begründet sich insbesondere durch indexgebundene Mietanpassungen. Erhöhte Weiterberechnungen aufgrund der Energiekostenerhöhungen beeinflussten im Geschäftsjahr den Umsatz noch nicht.

Die Mietflächen der BEHALA sind derzeit nahezu vollvermietet.

c) Finanzergebnis

Maßgeblich für die Höhe der Zinsaufwendungen (TEUR 96) 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. Die Zinserträge (TEUR 243) bestehen i. W. aus der Verzinsung von Bankguthaben.

Das Finanzergebnis erhöhte sich im Jahr 2023 insgesamt gegenüber dem Vorjahr um TEUR 635, da die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen mit der B Plus AG sich auf TEUR 877 und die Zinserträge auf Bankguthaben sich auf TEUR 208 erhöhten.

Im Geschäftsjahr 2023 beträgt der EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) TEUR 3.903 (i. Vj. TEUR 3.009) und die Umsatzrentabilität 17,0 % (i. Vj. 13,3 %). Die Ursache für diese Entwicklung liegt in den gestiegenen Umsätzen und dem erhöhtem Finanzergebnis. Auf der Aufwandsseite stehen sich die verringerten sonstigen betrieblichen Aufwendungen TEUR -579 und die erhöhten Materialaufwendungen TEUR +510 gegenüber.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BEHALA beträgt im Jahr 2023 EUR 97 Mio. Damit liegt sie geringfügig über der des Vorjahres (EUR 96 Mio.).

Die immateriellen Vermögensgegenstände veränderten sich im Vergleich zum Vorjahr abschreibungsbedingt um TEUR 17. Das Sachanlagevermögen verringerte sich nach teils geförderten Investitionen in Höhe von EUR 2,9 Mio. und Abschreibungen in Höhe von EUR 4,60 Mio. von EUR 61,6 Mio. auf EUR 59,8 Mio.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sanken im Vergleich zum Vorjahr (EUR 1,3 Mio.) um EUR 0,3 Mio. auf EUR 1,0 Mio.

Die zum Bilanzstichtag vorgehaltenen liquiden Mittel betragen EUR 17,2 Mio. (i. Vj. EUR 18,6 Mio.).

Neben einem unveränderten Stammkapital in Höhe von EUR 21 Mio., ist das Eigenkapital aufgrund der unterlassenen Gewinnabführung für das Jahr 2022 und des Jahresüberschusses im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 2,82 Mio. von EUR 54,36 Mio. auf EUR 57,18 Mio. gestiegen. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt 70,4 % (Eigenkapital zuzüglich 70 % des Sonderpostens mit Rücklagenanteil und des Sonderpostens aus Zuschüssen zum Anlagevermögen).

Die geringe Erhöhung der Rückstellungen von EUR 10,77 Mio. auf EUR 10,92 Mio. ist im Wesentlichen auf die Rückstellungszuführung für die Steuerrückstellungen zurückzuführen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen per 31.12.2023 nicht.

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 8.914. Darin enthalten ist ein positiver Saldo aus Ertragssteuerzahlungen in Höhe von TEUR 1.078.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit fällt mit TEUR -3.427 aufgrund der getätigten Investitionen (TEUR 2.901) geplant negativ aus. Das höhere zahlungswirksame Ergebnis aus Beteiligungserträgen erhöht dieses Ergebnis maßgeblich. Die vergleichsweise geringen Investitionen im Geschäftsjahr sind stark durch die erhaltenen Fördermittel für verschiedene Infrastrukturprojekte beeinflusst.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 0.

Beurteilung des Geschäftsverlaufs und der Lage des Unternehmens

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Unternehmens waren im Geschäftsjahr 2023 und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts grundsätzlich unverändert als zufriedenstellend zu beurteilen.

Während sich die Immobilienwirtschaft nach der Pandemie erholen konnte, leidet die Logistik an den Folgen der geopolitischen Entwicklungen und an der rückläufigen Situation im Welthandel. Jene Bereiche, die an der globalen Wirtschaft teilnehmen, weisen deutliche Nachfragerückgänge auf.

Nicht-finanzielle-Leistungsindikatoren

Die BEHALA legt großen Wert auf ein kollegiales Arbeitsklima und eine gute und konstruktive Beziehung zwischen der Geschäftsführung und den Beschäftigten. Dabei kommt der Wertschätzung des Personals ein hoher Stellenwert zu. Aus diesem Grund bietet die BEHALA ihren Beschäftigten die Möglichkeit, ihre persönlichen Kompetenzen durch vielfältige Angebote der fachlichen und außerfachlichen Fort- und Weiterbildung weiterzuentwickeln. Ferner unterstützt sie die Beschäftigten nach allen Möglichkeiten, um die richtige Balance zwischen Beruf und Privatleben zu finden. Zudem werden Mitarbeiterumfragen zur Messung der Mitarbeiterzufriedenheit durchgeführt. Die BEHALA setzt sich aktiv für Chancengleichheit ein, so dass Benachteiligungen aus rassistischen Gründen oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität verhindert werden.

Der Klimaschutz sowie der nachhaltige Umgang mit Energie ist fester Bestandteil der unternehmerischen Agenda der BEHALA. Darum berücksichtigt die BEHALA bei der Ersatz- oder Neubeschaffung von Transportern und PKW die Anschaffung von Elektro- bzw. gas-

betriebsenen Fahrzeugen, so dass sich neben der Einsparung an natürlichen Ressourcen und CO₂-Emissionen auch eine Minderung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen ergibt. Darüber hinaus beteiligt sich die BEHALA an Innovationsprojekten wie ELEKTRA II oder A-SWARM sowie Infrastrukturprojekten zur Energieeffizienz.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Erweiterungsflächen des Containerterminals stehen mit dem 3. Bauabschnitt kurz vor Baubeginn, da für dieses Marktsegment aufgrund der weiter zunehmenden Bevölkerungszahl in der Region Berlin und der weiteren Verlagerung von Güterverkehren auf die Schienen und die Wasserstraßen langfristig mit Wachstum gerechnet wird. Der Bescheid auf KV-Förderung (Abkürzung für Kombinierte Verkehr - Förderung) vom Eisenbahn-Bundesamt liegt vor. Die Nachfrage nach Umschlagsflächen für Massengut im Bereich Baustoffe und Bauabfälle wird ebenfalls langfristig Bestand haben.

Der Ausbau der Wasserstraßen im Zuge des Projektes VDE 17 (Abkürzung für Verkehrsprojekte Deutsche Einheit 17) ermöglicht in den kommenden Jahren die gleichwertige Anbindung Berlins an das europäische Wasserstraßennetz und das Anfahren von Großmotorgüterschiffen und langen Schubverbänden in den Südhafen Spandau und in den Westhafen.

Seit dem Jahr 2019 ist die Neuentwicklung der Infrastruktur des Standortes Südhafen Spandau in Vorbereitung. Im Jahr 2023 begannen die ersten baulichen Veränderungen.

Im Westhafen laufen seit 2020 erfolgreich verschiedene, mit GRW-Fördermitteln (Abkürzung für Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur Fördermittel) geförderte, Infrastrukturprojekte für Gleise und Verkehrswege.

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.

Die Risikotabelle wird periodisch überprüft, aktualisiert und ggf. um weitere Positionen ergänzt. Die Ergebnisse werden im Risikobericht zusammengefasst und 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 ausgeführt.

Zur Vermeidung von Forderungsausfällen werden monatlich die offenen Posten kontrolliert und die Begleichung individuell und nachhaltig eingefordert. Wesentliche Ausfallrisiken wurden in der Vergangenheit 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 - jedenfalls bei ungestörtem Verlauf des Geschäftsbetriebes - nicht ersichtlich.

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 13. Dezember 2023 stimmte der Aufsichtsrat der BEHALA dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 zu. Dieser wurde im Herbst 2023 nach den seinerzeit maßgeblichen Parametern aufgestellt.

Danach wurde von der Geschäftsführung im Wirtschaftsplan für das laufende Geschäftsjahr 2024 ein positives Jahresergebnis von rd. EUR 1,6 Mio. vor Ertragsteuern geplant. Der Umsatz wurde optimistisch mit EUR 26,4 Mio. geplant. Die Erreichung des geplanten Umsatzes hängt von der weiteren wirtschaftlichen und geopolitischen Entwicklung ab.

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.

Die Veränderungen in der Immobilienbranche (Nachfragerückgang bei Büroflächen) sowie der starke Anstieg der Baupreise wird sich nachhaltig auf die Investitionsaktivität auswirken.

Die BEHALA wird aufgrund ihrer wichtigen infrastrukturellen Funktion weiterhin Bestand haben.

Sonstiges

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

Berlin, den 12. April 2024

Petra Cardinal

Geschäftsführerin der BEHALA - Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH

BEHALA

Bilanz in Mio. €	2023	2022	2021
Bilanzsumme	96,67	96,41	94,10
Anlagevermögen	72,75	74,61	75,38
- Sachanlagen	59,80	61,64	62,26
- Finanzanlagen	12,68	12,68	12,81
Umlaufvermögen	23,84	21,76	18,68
Eigenkapital	57,18	54,36	52,19
- Rücklagen	0,79	0,79	0,79
Sonderposten mit Rücklage-Anteil	5,18	5,59	5,99
Fremdkapital	0,00	14,82	12,55
- Rückstellungen	10,92	10,77	8,19
- Verbindlichkeiten	3,29	4,05	4,36
Sonderposten Anlagevermögen	7,28	8,60	9,95

GuV in Mio. €	2023	2022	2021
Gesamterträge	27,51	26,47	24,36
- Umsatz	22,94	22,60	20,52
- Zuführungen	0,00	0,00	0,00
- Übrige Erträge	4,57	3,87	3,84
Gesamtaufwendungen	24,69	24,29	22,91
- Personal	8,42	8,20	7,89
- Abschreibungen (inkl. AfA auf Finanzanlagen)	4,56	4,57	4,75
- Zinsaufwand	0,10	0,08	0,14
- Übrige Aufwendungen	11,61	11,44	10,13
EBITDA	8,73	8,05	7,23
EBT	4,31	3,43	2,36
Jahresergebnis	2,82	2,18	1,45
Gewinnabführung	0,00	0,00	0,00
Anteil aus öffentlichen Haushalten	2,38	2,11	1,97

Beschäftigte	2023	2022	2021
Beschäftigte	127	128	128
- Auszubildende	9	9	9

Allgemeine Daten	2023	2022	2021
Pro-Kopf-Umsatz in T€	181	177	160
Eigenkapitalquote in %	59,15	56,38	55,46
Eigenkapitalrentabilität in %	7,54	6,31	4,52
Umsatzrentabilität in %	18,79	15,18	11,50
Zinslastquote in %	0,44	0,35	0,68
Personalkostenquote in %	36,70	36,28	38,45
Investitionen in Mio. €	2,90	3,94	2,64
Forderungsausfall in T€	31	157	175

Spezifische Daten	2023	2022	2021
Freilagerflächen vermietet in m²	252.331	239.293	238.379
Freilagerflächen eigenbewirtschaftet in m²	25.403	21.908	21.908
Freilagerflächen Reserve in m²	20.093	33.775	34.689
Gedeckter Lagerraum in m²	121.431	117.347	117.347
Gütereingang (einschl. Kundenbewegungen) in t			
- Schifffahrt	310.821	344.298	356.487
- Eisenbahn	750.802	746.696	740.310
- Lkw	971.379	1.212.471	1.204.378
Güterausgang (einschl. Kundenbewegungen) in t			
- Schifffahrt	139.292	211.782	144.140
- Eisenbahn	351.246	443.771	456.247
- Lkw	1.522.142	1.540.822	1.623.047

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 2023 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 im zweiten Halbjahr 2023 eine Effizienzprüfung gem. Ziffer III. 16 stattgefunden hat. Die nächste Effizienzprüfung ist für das Jahr 2025 vorgesehen.

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 III. Aufsichtsrat

Nr. 7 Eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wurde nicht festgelegt.

- 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, 12.01.2024


Dr. Anna Hochreuter

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

Berlin, 12.01.2024


Petra Cardinal

Geschäftsführerin der BEHALA -
Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH