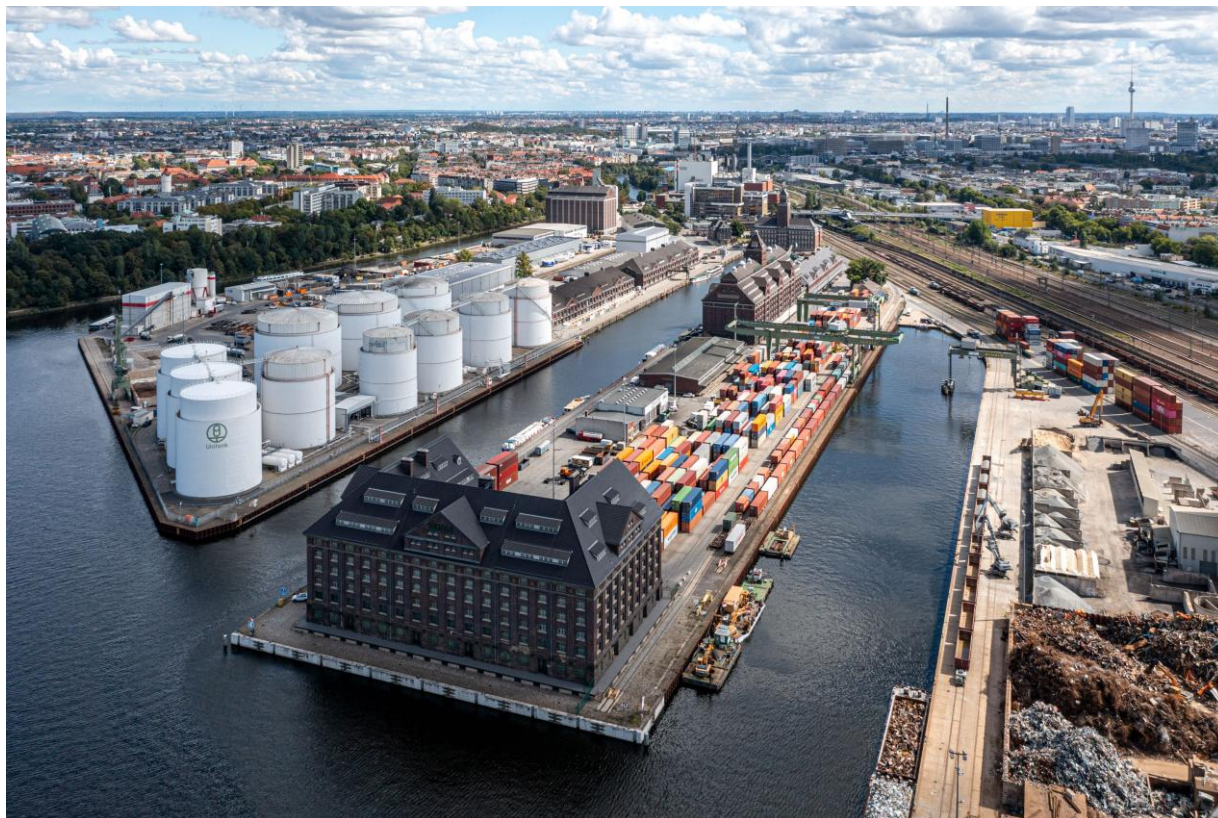




Geschäftsbericht 2024

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	96.108,00
Erfolgsabhängige Vergütung	22.500,00
Summe	118.608,00

Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates der BEHALA

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten für ihre Tätigkeit folgende Vergütung:

Mitglied des Aufsichtsrates	Betrag in Euro
Dr. Anna Hochreuter (Vorsitzende)	5.500,00
Herr Franz-Josef Cremers (stellv. AR-Vorsitzender bis 31.08.24)	2.733,33
Herr Torben Seebold	3.300,00
Dr. Angelika Bläscke (Mitglied bis 31.08.24)	2.200,00
Herr Steffen Hontscha (stellv. AR-Vorsitzender seit 10.10.24)	1.366,67
Frau Carmen Schmidt (Mitglied seit 26.09.24)	1.100,00
Frau Susanne Mohr*)	3.300,00
Herr Steve Mellack*)	3.300,00

*) Vertreterin/Vertreter der Beschäftigten

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Grundlagen des Unternehmens

Der Geschäftsbetrieb der BEHALA GmbH 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 wirtschaftliche Entwicklung eines Großstadthafens ist maßgeblich von der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie von nationalen und globalen Handels- und Logistikströmen abhängig. Die aktuelle angespannte konjunkturelle Lage, als auch die geopolitischen Entwicklungen wirken sich auf die Nachfrage von Rohstoffen und Gütern und auf Lieferketten aus und beeinflussen damit auch das operative Geschäft der BEHALA GmbH. Die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen werden für das Geschäftsjahr 2024 aus Sicht der Geschäftsführung daher als grundsätzlich herausfordernd beurteilt. Zwar konnten sowohl im Immobilien- wie auch im Logistikbereich die Auswirkungen der Pandemie überwunden werden, dennoch hatte die angespannte gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland insbesondere auch auf die Logistikbranche einen negativen Einfluss. Das Immobiliengeschäft ist als stabil zu beurteilen, wenngleich bei Neuvermietung ein Nachfragerückgang zu spüren ist. Zudem gewinnt der Aspekt der Nachhaltigkeit zunehmend an Bedeutung. Anforderungen zur Emissionsreduktion, energieeffiziente Hafentechnologien sowie der Ausbau umweltfreundlicher Transportlösungen (z. B. Landstromversorgung, alternative Antriebstechnologien) stellen sowohl Herausforderungen als auch Chancen dar. Fördermaßnahmen auf nationaler und europäischer Ebene bieten in diesem Zusammenhang Potenzial zur Modernisierung und nachhaltigen Weiterentwicklung des Hafenstandorts.

Geschäftsentwicklung der Gesellschaft

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist es erfreulich, dass die BEHALA GmbH die Gesamtumsätze gegenüber dem Vorjahr leicht von TEUR 22.944 auf TEUR 23.375 erhöhen konnte. Die Umsätze im Immobilienbereich sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 313 gestiegen. Die Umsätze des Bereiches Logistik (TEUR 8.493) bewegen sich auf dem Vorjahresniveau (TEUR 8.468).

Im Vergleich zum Plan liegen die Umsatzerlöse hingegen deutlich um TEUR 3.040 unter dem geplanten Wert von TEUR 26.415. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus der Planunterschreitung im Bereich Immobilien. Die Planabweichung von TEUR 2.989 ist auf geringere Weiterberechnungen der auf die Mieter umlagefähigen Kosten zurückzuführen, die aufgrund aktueller Kostenentwicklungen für Energie und Wärme nicht in geplanter Höhe eingetreten sind. Die Vermietungsquote liegt mit 94,6 % unverändert auf hohem Niveau und leicht über Plan.

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.216 liegt um TEUR 606 unter dem des Vorjahres (TEUR 2.822). Das Ergebnis vor Steuern liegt mit TEUR 3.079 deutlich über dem Plan (TEUR 1.582).

Wesentliche Planabweichungen umfassen die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 2.385), die unter dem Plan von TEUR 2.977 liegen, die gesunkenen Stromkosten (TEUR 2.503 unter Plan) und Wärmekosten (TEUR 775 unter Plan) und die Personalkosten (TEUR 8.711), die unter dem Plan von TEUR 9.705 liegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit TEUR 2.522 unter dem Plan von TEUR 2.965, während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 5.607) ebenfalls deutlich über dem Plan von TEUR 4.735 liegen. Letzteres resultiert i.W. aus der Rückstellung für den Motorschaden einer Lok, die sich derzeit in Reparatur befindet.

Ertragslage

a) Bereich Logistik

Der Logistikumsatz 2024 stieg im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um TEUR 25 auf TEUR 8.493 und bleibt damit auf diesem Niveau stabil.

Die Teilbereiche der Logistik weisen unterschiedliche Entwicklungen auf: Containerterminal (TEUR -122), Schwergutumschlag (TEUR +92), Massengutumschlag (TEUR -123), Inter Modal (TEUR +171) und Bahn (TEUR -242). Die wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen haben Einfluss auf die Transport- und Lieferketten und sind auch im Containerumschlag der See- und Binnenhäfen spürbar. Der BEHALA GmbH gelang es, entsprechende Umsatzrückgänge im Bahn- und Terminalbereich mit Logistikleistungen im Schwergutumschlag und Intermodalverkehr zu kompensieren. Der Umsatz für den Umschlag und die Lagerei von Kaffee sank erwartungsgemäß um TEUR 130 auf TEUR 66. Dem Hauptkunden wurde zum 31.12.2023 gekündigt. Die BEHALA GmbH erwartet in 2025 mit einem neuen Vertragskunden eine Wiederbelebung des Geschäftes.

b) Bereich Immobilien

Der Umsatz im Bereich Immobilien erhöhte sich trotz projektbedingter Rückbauten im Vergleich zum Vorjahr leicht von TEUR 14.118 auf TEUR 14.431. Diese Erhöhung von TEUR 313 begründet sich i. W. durch indexgebundene Mietanpassungen und durch die Anpassung der Vorauszahlungen für Strom gemäß dem neuen Vertrag.

Die Mietflächen der BEHALA GmbH sind derzeit nahezu vollvermietet.

c) Finanzergebnis

Maßgeblich für die Höhe der Zinsaufwendungen (TEUR 264) sind neben der Aufzinsung von Rückstellungen (TEUR 58) auch rückgestellte Zinsforderungen eines Fördermittelgebers (TEUR 206). Die Zinserträge (TEUR 534) bestehen aus der Verzinsung von Bankguthaben (TEUR 362) und aus der Abzinsung von Rückstellungen (TEUR 172).

Das Finanzergebnis erhöhte sich im Jahr 2024 insgesamt gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.485, da sich die Erträge aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der B Plus Planungs-AG einmalig auf TEUR 2.326 und die Zinserträge auf Bankguthaben auf TEUR 362 erhöhten.

Insgesamt beträgt das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) im Geschäftsjahr 2024 TEUR 3.079 (i. Vj. TEUR 3.903).

Die Umsatzrentabilität beträgt 2024 13,2 % (i. Vj. 17,0 %).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BEHALA GmbH beträgt im Jahr 2024 EUR 100,2 Mio. Damit liegt sie über der des Vorjahres (EUR 96,7 Mio.).

Die immateriellen Vermögensgegenstände erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr nach Investitionen in Höhe von TEUR 506 und nach Abschreibungen von TEUR 73 deutlich um TEUR 433. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich nach teils geförderten Investitionen in Höhe von EUR 7,1 Mio. und Abschreibungen in Höhe von EUR 4,6 Mio. von EUR 59,8 Mio. auf EUR 61,9 Mio.

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

Die zum Bilanzstichtag vorgehaltenen liquiden Mittel betragen EUR 14,9 Mio. (i. Vj. EUR 17,2 Mio.).

Neben einem unveränderten Stammkapital in Höhe von EUR 21 Mio. ist das Eigenkapital aufgrund der unterlassenen Gewinnabführung für das Jahr 2023 und des Jahresüberschusses im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 2,22 Mio. von EUR 57,18 Mio. auf EUR 59,40 Mio. gestiegen. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt 68,5 % (Eigenkapital zuzüglich 70 % des Sonderpostens mit Rücklagenanteil und des Sonderpostens aus Zuschüssen zum Anlagevermögen).

Die Erhöhung der Rückstellungen von EUR 10,92 Mio. auf EUR 12,01 Mio. ist im Wesentlichen auf die Rückstellungszuführung für diverse Instandhaltungen zurückzuführen. Als wesentlich sind hier die Aufstockung der Rückstellung zum Teerölschaden aus dem Jahr 1888 (TEUR +401), die auf aktualisierten Kostenerkenntnissen basiert, die Vorbereitungen für das neue Kaffeelagerungsgeschäft (TEUR +218), der Motorschaden und die turnusmäßige Wartung einer Lok (insgesamt TEUR +903) sowie die Erneuerung eines Kranhubwerkes (TEUR +201) zu nennen. Hinzu kommt die rückgestellte Zinsforderung eines Fördermittelgebers (TEUR 206). Die Rückstellungen für Städtebauliche Maßnahmen im ehemaligen Osthafen verringerten sich hingegen verbrauchsbedingt um TEUR 243; ebenso wie die Pensionsrückstellungen (TEUR -242).

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen per 31.12.2024 nicht.

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 1.325.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr TEUR -3.602. Die Investitionen im Geschäftsjahr sind stark durch die erhaltenen Fördermittel für verschiedene Infrastrukturprojekte beeinflusst. Positiven Einfluss auf den Cash Flow aus Investitionstätigkeit hatte das erhöhte zahlungswirksame Ergebnis aus den Beteiligungserträgen.

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 2024 und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts grundsätzlich vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unverändert als zufriedenstellend zu beurteilen.

Während sich die Immobilienwirtschaft nach der Pandemie zunehmend stabilisieren konnte und sich die schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen primär im großflächigen Flächensegment niederschlugen, war der Logistikbereich weiterhin von den Auswirkungen geopolitischer Spannungen sowie der rückläufigen Entwicklung im Welt- und Binnenhandel betroffen. Diese Entwicklungen führten zu einer spürbar verhaltenen Nachfrage in einzelnen Geschäftsbereichen.

Trotz dieser Rahmenbedingungen konnte die Gesellschaft im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von EUR 23,4 Mio. erzielen (Vorjahr: EUR 22,9 Mio.). Der Jahresüberschuss belief sich auf EUR 2,2 Mio. (Vorjahr: EUR 2,8 Mio.).

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im gesamten Geschäftsjahr stabil und stellt eine solide Grundlage für zukünftige Entwicklungen dar.

Insgesamt wird der Geschäftsverlauf angesichts der volatilen Rahmenbedingungen als solide bewertet.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 59,2 % (i. Vj. 59,1 %). Unter Berücksichtigung der Sonderposten (Eigenkapitalanteil) ergibt sich eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 68,5 %. Aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft bestehen keine Finanzierungsprobleme. Eine Aufnahme von Fremdkapital war im Geschäftsjahr 2024 nicht erforderlich.

Für die Jahre 2025 bis 2029 sind gemäß Wirtschaftsplan Investitionen in Höhe von rd. EUR 135 Mio. geplant. Die Finanzierung wird aus dem laufenden Cash Flow, dem vorhandenen Bestand an liquiden Mitteln und den für die Jahre 2025 bis 2029 geplanten Fördermitteleingängen in Höhe von EUR 66 Mio. erfolgen. Daneben sind für die Jahre 2025 bis 2029 Kreditaufnahmen in Höhe von EUR 42 Mio. geplant.

Die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft stellen die Umsatzerlöse sowie der Jahresüberschuss dar. Die Entwicklung der Umsatzerlöse gibt Aufschluss über das Wachstum und die Marktstellung der Gesellschaft, während der Jahresüberschuss maßgeblich die Ertragskraft widerspiegelt. Beide Kennzahlen werden regelmäßig im Rahmen der internen Steuerung und der strategischen Unternehmensplanung herangezogen.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die BEHALA GmbH 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 GmbH 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. Die BEHALA GmbH 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 GmbH. Unter anderem berücksichtigt die BEHALA GmbH bei der Ersatz- oder Neubeschaffung von Transportern und PKW die Anschaffung von Elektro- bzw. gasbetriebenen 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 II sowie Infrastrukturprojekten zur Energieeffizienz.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Erweiterungsflächen des Containerterminals befinden sich mit dem 3. Bauabschnitt in der Bauphase. Für dieses Marktsegment rechnet die BEHALA GmbH, aufgrund der weiter zunehmenden Bevölkerungszahl in der Region Berlin und bei der weiteren Verlagerung von Güterverkehren auf die Schienen und die Wasserstraßen, langfristig mit Wachstum. 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 2024 befindet sich der Standort in der Bauphase.

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

Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risiken einer künftigen wirtschaftlichen Entwicklung sind für die BEHALA GmbH vor allem durch externe Markteinflüsse beeinflusst. Globale Handelskonflikte, Lieferkettenunterbrechungen oder wirtschaftliche Krisen können die Umschlagsmengen in deutschen Häfen erheblich beeinträchtigen. Ebenso können geopolitische Spannungen, konjunkturelle Abschwächungen sowie regulatorische Veränderungen das Geschäftsmodell der BEHALA GmbH mittelbar beeinflussen.

Zur Vermeidung interner Risiken, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung der Bausubstanz, die Verkehrssicherungspflicht sowie den Zustand technischer Anlagen, werden fortlaufend Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt und bei festgestelltem Sanierungsbedarf entsprechende Investitionen eingeleitet. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei auch dem Ausfallrisiko technischer Umschlags- und Transportanlagen (z. B. Krananlagen, Fördertechnik), das durch Verschleiß oder Überalterung entstehen kann.

Weitere relevante Risiken ergeben sich aus sich wandelnden gesetzlichen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die technische Ausstattung. Ebenso können der Ablauf betriebsnotwendiger Genehmigungen, etwa nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG), zu temporären Einschränkungen führen. Die Gesellschaft verfolgt rechtliche Entwicklungen aufmerksam und passt ihre Planungs- und Genehmigungsprozesse entsprechend an.

Auch Umwelt- und Klimarisiken gewinnen zunehmend an Bedeutung. Potenzielle Umweltschäden durch luft- oder wassergefährdende Stoffe aus Maschinen, Anlagen oder Altlasten werden durch ein vorsorgendes Umweltmanagementsystem, technische Schutzvorkehrungen und regelmäßige Überwachung adressiert. Extremwetterereignisse wie Starkregen, Sturm, Hagel oder Trockenheit können zudem Auswirkungen auf die Bausubstanz, die Infrastruktur oder die Betriebsfähigkeit einzelner Anlagen haben. Präventive Maßnahmen, regelmäßige Wartungen und geeigneter Versicherungsschutz dienen hier der Risikominimierung.

Die BEHALA GmbH hat zur Früherkennung und Steuerung von Risiken ein Risikomanagementsystem implementiert, das im Einklang mit dem Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) entwickelt wurde. Es gewährleistet ein angemessenes Risikocontrolling in allen relevanten Unternehmensbereichen. Die Risikolage wird fortlaufend überwacht und im Bedarfsfall werden durch die Geschäftsführung unverzüglich Maßnahmen zur Begrenzung oder Vermeidung eingeleitet. Die Risikotabelle wird regelmäßig überprüft, aktualisiert und bei Bedarf um neue Risikopositionen ergänzt. Die Ergebnisse werden im Risikobericht dokumentiert und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Das Risikomanagementsystem wurde im Dezember 2024 im Rahmen einer Querschnittsprüfung durch den Rechnungshof auf finanzwirksame Risiken geprüft und bestätigt. Die Risikostrategie der BEHALA wird laufend unter aufbau- und ablauforganisatorischen Gesichtspunkten weiterentwickelt.

Im Zuge der zunehmenden Digitalisierung und der angespannten IT-Sicherheitslage misst die BEHALA GmbH dem Informationssicherheits- und Notfallmanagement wachsende Bedeutung bei. Die Gesellschaft investiert kontinuierlich in ihre IT-Sicherheitsinfrastruktur und richtet sich bei der Umsetzung nach den Standards des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI). Die im Jahr 2023 durch den Rechnungshof durchgeführte Prüfung des Informationssicherheitsmanagements wurde im Juli 2024 abgeschlossen; die erteilten Hinweise wurden vollständig umgesetzt.

Die finanzielle Leistungsfähigkeit ist durch die geplanten Investitionen der kommenden Jahre beeinflusst. Das bis 2029 geplante Investitionsvolumen von insgesamt EUR 135 Mio. soll mit EUR 66 Mio. aus Fördermitteln gegenfinanziert werden. Die Einhaltung der mit den Fördermitteln verbundenen Auflagen in Bezug auf Umfang und Laufzeit erfordert ein stringentes Risikomanagement.

Potenziell künftige Risiken aus zusätzlicher Fremdfinanzierung bestehen – bei unterstelltem ungestörtem Geschäftsverlauf – derzeit nicht. Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet, die Liquiditätslage stabil.

Zur Vermeidung von Forderungsausfällen werden offene Posten monatlich überwacht und fällige Forderungen konsequent eingefordert. In der Vergangenheit wurden keine wesentlichen Ausfallrisiken festgestellt.

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

Ausblick/Prognose

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2024 stimmte der Aufsichtsrat der BEHALA GmbH dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 zu.

Danach wurde von der Geschäftsführung im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 ein positives Jahresergebnis von rd. EUR 1,9 Mio. vor Ertragsteuern geplant. Der Umsatz wurde mit EUR 25,0 Mio. geplant.

Für die Jahre 2025 bis 2029 sieht die Mittelfristplanung der BEHALA GmbH eine leicht steigende Entwicklung der Umsätze mit durchschnittlichem Zuwachs von etwa 2% pro Jahr vor. Im Planungszeitraum werden durchweg positive Jahresüberschüsse erwartet.

Im Immobilienbereich wird auf Basis der hohen Vermietungsquote ein gleichbleibend hohes Umsatzniveau prognostiziert. Der Umsatz in der Logistik soll gemäß Planung von 2025 bis 2029 insgesamt um EUR 2,3 Mio. (24,1 %) steigen.

Zur nachhaltigen Sicherung der Deckungsbeiträge im Bereich Logistik wird eine Verstärkung und Ausweitung des bereits etablierten Umschlags von Massengütern und Containern angestrebt. Ebenso werden die Leistungen der BEHALA GmbH im Bereich Immobilien auf die Steigerung des Umsatzes unter Beibehaltung der anteiligen Deckungsbeiträge gerichtet sein. Das neue Kaffeelagerungsgeschäft wird im Sommer 2025 anlaufen.

Die Erreichung der geplanten Umsatz- und Ergebnisziele hängt von der weiteren wirtschaftlichen und geopolitischen Entwicklung ab. Der fortlaufende Ausbau der Infrastruktur des Hafens ist die Basis für eine künftig wachsende Entwicklung des Logistikbereiches der BEHALA GmbH. Der Ausbau des Containerterminals im Westhafen und die Neuentwicklung des gesamten Südhafens Spandau wurden daher in den letzten Jahren maßgeblich vorangetrieben. Die BEHALA GmbH wird aufgrund ihrer wichtigen infrastrukturellen Funktion verbunden mit der modernen Infrastruktur weiterhin Bestand haben.

Für die Zukunft investiert die BEHALA GmbH im Bereich der Digitalisierung in die automatisierte Abwicklung des Containerumschlags. Dazu wurde ein Investitionsprojekt im Geschäftsjahr 2024 eingeleitet und dieses befindet sich derzeit in der Umsetzung. Es soll auch dazu beitragen, die Kostenstruktur und die Ertragslage weiterhin nachhaltig zu verbessern.

Sonstiges

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

Berlin, den 31. März 2025

Petra Cardinal
Geschäftsführerin der BEHALA - Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH

BEHALA

Bilanz in Mio. €	2024	2023	2022
Bilanzsumme	100,26	96,67	96,41
Anlagevermögen	75,31	72,75	74,61
- Sachanlagen	61,92	59,80	61,64
- Finanzanlagen	12,68	12,68	12,68
Umlaufvermögen	24,82	23,84	21,76
Eigenkapital	59,40	57,18	54,36
- Rücklagen	0,79	0,79	0,79
Sonderposten mit Rücklage-Anteil	4,77	5,18	5,59
Fremdkapital	0,00	0,00	14,82
- Rückstellungen	12,01	10,92	10,77
- Verbindlichkeiten	5,60	3,29	4,05
Sonderposten Anlagevermögen	5,98	7,28	8,60

GuV in Mio. €		2023	2022
Gesamterträge	28,93	27,51	26,47
- Umsatz	23,38	22,94	22,60
- Zuführungen	0,00	0,00	0,00
- Übrige Erträge	5,55	4,57	3,87
Gesamtaufwendungen	26,70	24,69	24,29
- Personal	8,71	8,42	8,20
- Abschreibungen (inkl. AfA auf Finanzanlagen)	4,68	4,56	4,57
- Zinsaufwand	0,26	0,10	0,08
- Übrige Aufwendungen	13,05	11,61	11,44
EBITDA	7,91	8,73	8,05
EBT	3,50	4,31	3,43
Jahresergebnis	2,23	2,82	2,18
Gewinnabführung	0,00	0,00	0,00
Anteil aus öffentlichen Haushalten	1,86	2,38	2,11

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

Allgemeine Daten		2023	2022
Pro-Kopf-Umsatz in T€	183	181	177
Eigenkapitalquote in %	59,25	59,15	56,38
Eigenkapitalrentabilität in %	5,89	7,54	6,31
Umsatzrentabilität in %	14,97	18,79	15,18
Zinslastquote in %	1,11	0,44	0,35
Personalkostenquote in %	37,25	36,70	36,28
Investitionen in Mio. €	15,68	2,90	3,94
Forderungsausfall in T€	336	31	157

Spezifische Daten		2023	2022
Freilagerflächen vermietet in m²	280.456	252.331	239.293
Freilagerflächen eigenbewirtschaftet in m²	25.403	25.403	21.908
Freilagerflächen Reserve in m²	17.371	20.093	33.775
Gedeckter Lagerraum in m²	114.521	121.431	117.347
Gütereingang (einschl. Kundenbewegungen) in t			
- Schifffahrt	330.553	310.821	344.298
- Eisenbahn	734.467	750.802	746.696
- Lkw	966.592	971.379	1.212.471
Güterausgang (einschl. Kundenbewegungen) in t			
- Schifffahrt	165.391	139.292	211.782
- Eisenbahn	325.105	351.246	443.771
- Lkw	1.521.273	1.522.142	1.540.822

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 2024 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 ersten Halbjahr 2024 eine Effizienzprüfung gem. Ziffer III. 16 stattgefunden hat. Die nächste Effizienzprüfung ist für das Jahr 2026 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.

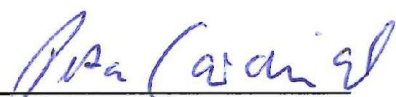
Nr. 3 Der Zwischenbericht enthält keine Liste von Beteiligungsunternehmen mit den unter VI. 3 aufgeführten Angaben.

Berlin, 02.01.2025


Dr. Anna Hochreuter

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

Berlin, 2.1.2025


Petra Cardinal

Geschäftsführerin der BEHALA -
Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH