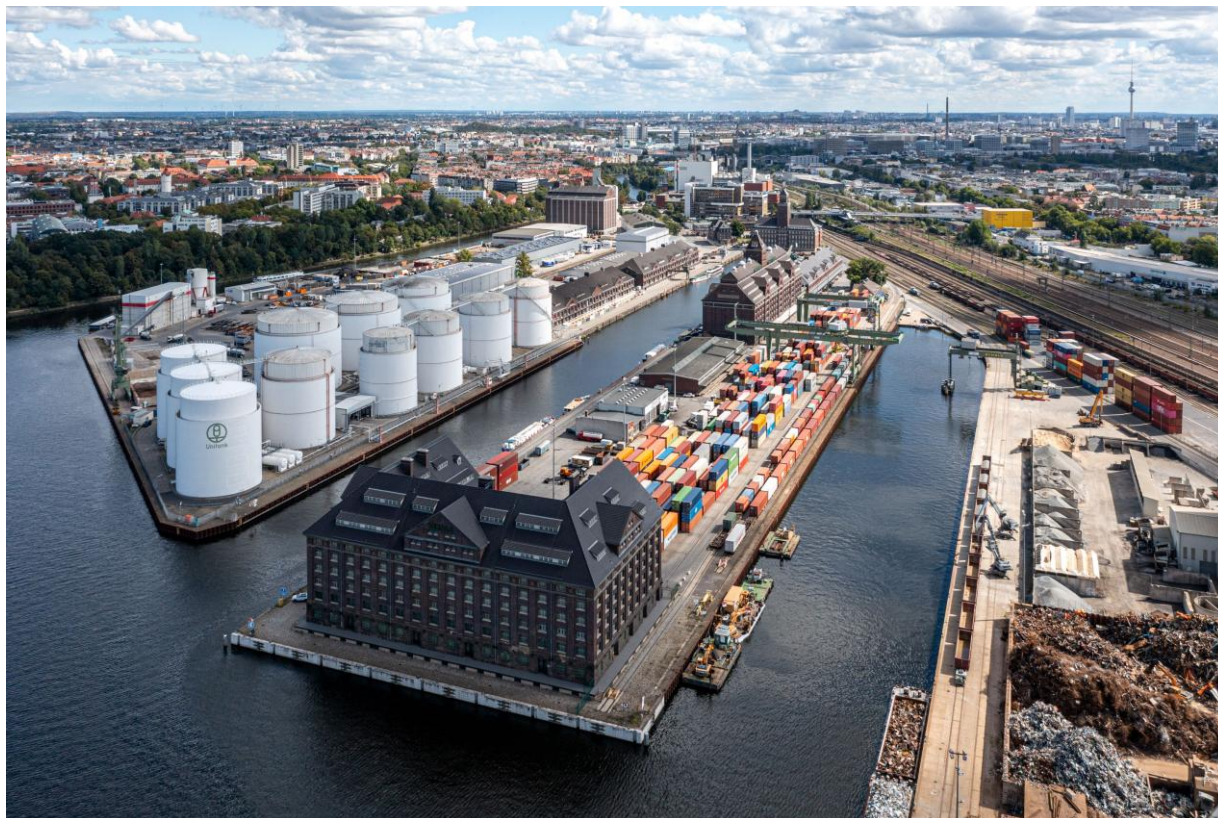




Geschäftsbericht 2025

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	96.788,04
Erfolgsabhängige Vergütung	25.000,00
Summe	121.788,04

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)	8.455,00
Herr Steffen Hontscha (stellv. AR-Vorsitzender)	5.033,00
Herr Torben Seebold	4.026,00
Frau Carmen Schmidt	4.026,00
Frau Susanne Mohr*)	4.026,00
Herr Steve Mellack*)	4.026,00

*) Vertreterin/Vertreter der Beschäftigten

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

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 und Nonnendammallee.

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 in den Binnenhäfen der BEHALA GmbH.

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen werden für das Geschäftsjahr 2025 aus Sicht der Geschäftsführung daher als grundsätzlich stabil beurteilt.

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 von TEUR 23.375 auf TEUR 25.046 erhöhen konnte. Der Gesamtumsatz stieg damit um 7,2 %. Die Umsätze im Immobilienbereich sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 680 zurückgegangen, was auf die Ausgliederung des Teilbetriebes Viktoriaspeicher an die Tochtergesellschaft BEHALA Project Services GmbH zurückzuführen ist. Die Umsätze des Bereiches Logistik (TEUR 9.882) liegen deutlich über dem Vorjahreszeitraum (TEUR 8.493). Dies resultiert neben der gestiegenen Auslastung des Umschlags im Containerterminal auch aus dem seit Mitte 2025 neu angelaufenen Kaffeeesgeschäft. Der Zuwachs der sonstigen Umsatzerlöse von TEUR 450 im Vorjahr auf TEUR 1.412 resultiert aus Weiterberechnungen verauslagter Kosten der BEHALA GmbH an die Tochtergesellschaft BEHALA Project Services GmbH und steht in Zusammenhang mit der Ausgliederung des Viktoriaspeichers.

Die geplanten Umsatzerlöse werden im Geschäftsjahr 2025 leicht um TEUR 64 (+0,3 %) übertroffen. Im Bereich Immobilien wird der Plan deutlich um TEUR 1.235 unterschritten. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Ausgliederung des Teilbetriebes Viktoriaspeicher,

die in der Planung 2025 noch keine Berücksichtigung fand. Insgesamt wird die Geschäftsentwicklung im Immobilienbereich positiv bewertet. Die Vermietungsquote liegt mit 97,6 % unverändert auf hohem Niveau und leicht über Plan (94,4 %). Der Bereich Logistik übertrifft den Plan um TEUR 312 (+3,3%), i. W. durch eine gestiegene Auslastung im Bereich des Containerterminals. Die Planabweichung der sonstigen Umsatzerlöse (TEUR +987) steht ebenfalls in Zusammenhang mit der Ausgliederung des Viktoriaspeichers.

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.720 liegt um TEUR 504 über dem des Vorjahres (TEUR 2.216). Das Ergebnis vor Steuern liegt mit TEUR 3.444 deutlich über dem Plan (TEUR 1.861).

Wesentliche Planabweichungen umfassen die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 2.583), die unter dem Plan von TEUR 3.272 liegen, Wärmekosten (TEUR 108 unter Plan) und die Personalkosten (TEUR 9.345), die über dem Plan von TEUR 9.150 liegen.

Das geplante Beteiligungsergebnis wurde insgesamt um TEUR 918 übertroffen. Die Ergebnisabführung der B Plus Planungs-Aktiengesellschaft lag TEUR 674 über Plan und für die BEHALA Project Services GmbH wurde im Geschäftsjahr 2025 erstmals eine Gewinnabführung i.H.v. TEUR 185 vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit TEUR 2.973 über dem Plan von TEUR 2.402, während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 4.460) über dem Plan von TEUR 4.361 liegen. Die Abweichung der sonstigen betrieblichen Erträge ist im Wesentlichen auf die Auflösung von Rückstellungen von TEUR 224 und Versicherungserstattungen von TEUR 162 zurückzuführen.

Ertragslage

a) Bereich Logistik

Der Logistikumsatz 2025 stieg im Vergleich zum Vorjahr deutlich um TEUR 1.389 (+16,4%) auf TEUR 9.882.

Die wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen haben Einfluss auf die Transport- und Lieferketten und sind auch im Containerumschlag der See- und Binnenhäfen spürbar. Die BEHALA GmbH konnte im Bereich des Hafenumschlags im Jahr 2025 dieser Entwicklung entgegenwirken und die Ertragslage sogar verbessern. Der Umsatz im Bereich des Containerterminals stieg sogar deutlich um TEUR +810. Der Bereich Intermodal mit den Schwerlasttransporten lag dagegen um TEUR 261 hinter dem Vorjahr zurück.

Erfreulich ist, dass für das Kaffeegeschäft der Abschluss des Neukundenvertrages 2025 realisiert wurde, der Umschlag und die Einlagerung von Kaffee seit Mitte 2025 wieder aufgenommen wurde und zur Verbesserung der Ertragslage beitragen konnte. Das Kaffeegeschäft lag um TEUR 522 über dem Vorjahr.

b) Bereich Immobilien

Die Ertragslage im Bereich Immobilien wurde im Geschäftsjahr 2025 durch die Ausgliederung des Vermietungsgeschäfts am Standort Viktoriaspeicher an die Tochtergesellschaft BEHALA Project Services GmbH beeinflusst. Der Umsatz im Immobilienbereich ging insgesamt um TEUR 680 gegenüber dem Vorjahr zurück. Bereinigt um den Ausgliederungseffekt

hätte der Immobilienbereich das Vorjahresniveau dank indexgebundener Mietanpassungen und einer Steigerung der Vermietungsquote um 595 T€ übertroffen, was für die BEHALA die insgesamt positive Ertragslage in den Immobilien verdeutlicht. Die Mietflächen der BEHALA GmbH sind derzeit nahezu vollvermietet.

c) Finanzergebnis

Maßgeblich für die Höhe der Zinsaufwendungen (TEUR 191) sind neben der Aufzinsung von Rückstellungen (TEUR 173) auch Zinsforderungen eines Fördermittelgebers (TEUR 18). Die Zinserträge (TEUR 197) bestehen aus der Verzinsung von Bankguthaben (TEUR 177) und aus der Abzinsung von Rückstellungen (TEUR 19).

Das Finanzergebnis verringerte sich im Jahr 2025 insgesamt um TEUR 1.479, da die Erträge aus den Ergebnisabführungsverträgen gegenüber dem außerordentlichen Vorjahr um TEUR 1.238 zurückgegangen sind.

Insgesamt beträgt das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) im Geschäftsjahr 2025 TEUR 3.444 (i. Vj. TEUR 3.078).

Die Umsatzrentabilität beträgt 2025 13,8 % (i. Vj. 13,2 %).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BEHALA GmbH beträgt im Jahr 2025 EUR 100,9 Mio. Damit liegt sie über der des Vorjahres (EUR 100,3 Mio.).

Die immateriellen Vermögensgegenstände verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr nach Investitionen in Höhe von TEUR 9 und nach Abschreibungen und Anlagenabgängen von TEUR 122 um TEUR 115. Das Sachanlagevermögen verringerte sich von EUR 61,9 Mio. auf EUR 57,1 Mio., davon entfielen EUR 3,94 Mio. auf Anlagenabgänge in Zusammenhang mit der Ausgliederung des Viktoriaspeichers an die Tochtergesellschaft BEHALA Project Services GmbH.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,7 Mio. auf EUR 1,9 Mio.

Die zum Bilanzstichtag vorgehaltenen liquiden Mittel betragen EUR 19,5 Mio. (i. Vj. EUR 14,9 Mio.).

Neben einem unveränderten Stammkapital in Höhe von EUR 21 Mio. ist das Eigenkapital aufgrund der unterlassenen Gewinnabführung für das Jahr 2024 und des Jahresüberschusses im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von EUR 2,72 Mio. von EUR 59,40 Mio. auf EUR 62,12 Mio. gestiegen. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote beträgt 69,3 % (Eigenkapital zuzüglich 70 % des Sonderpostens mit Rücklagenanteil und des Sonderpostens aus Zuschüssen zum Anlagevermögen).

Die Verringerung der Rückstellungen von EUR 12,01 Mio. auf EUR 10,93 Mio. ist im Wesentlichen auf die Verringerung der Rückstellungen für Instandhaltungen (TEUR -365) und die Veränderung der Rückstellung für die städtebaulichen Maßnahmen im ehemaligen Osthafen (TEUR -457) zurückzuführen. Die Rückstellungen für Instandhaltungen belaufen sich für das Jahr 2025 auf TEUR 937 und betreffen im Wesentlichen Reparaturen für einen Kran, die Instandsetzung von Weichen und Maßnahmen zur Sicherung der Kaimauer am Westhafenkanal. Im Vorjahr waren die Rückstellungen für die Instandhaltungen unter anderem durch die im Jahr 2025 durchgeführte Reparatur einer Lok und die erforderlichen Instandsetzungen zur Betriebsaufnahme im Kaffeesilo mit insgesamt TEUR 1.302 höher bemessen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen per 31.12.2025 nicht.

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 5.259.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr TEUR -752. Die Investitionen im Geschäftsjahr sind stark durch die erhaltenen Fördermittel für verschiedene Infra-

strukturprojekte 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 2025 und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen grundsätzlich als positiv 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 25,0 Mio. erzielen (Vorjahr: EUR 23,4 Mio.). Der Jahresüberschuss belief sich auf EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 2,2 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 61,5 % (i. Vj. 59,2 %). Unter Berücksichtigung der Sonderposten (Eigenkapitalanteil) ergibt sich eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 69,3 % (i. Vj. 68,5 %). Aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft bestehen keine Finanzierungsprobleme. Eine Aufnahme von Fremdkapital war im Geschäftsjahr 2025 nicht erforderlich.

Für die Jahre 2026 bis 2030 sind gemäß Wirtschaftsplan Investitionen in Höhe von rd. EUR 137 Mio. geplant. Die Finanzierung wird zunächst aus dem laufenden Cash Flow, dem vorhandenen Bestand an liquiden Mitteln und den für die Jahre 2026 bis 2030 geplanten Fördermitteleingängen in Höhe von EUR 75 Mio. erfolgen. Für die Jahre ab 2029 sind in Zusammenhang mit den Investitionen Kreditaufnahmen in Höhe von EUR 29 Mio. geplant.

Die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft stellen die Umsatzerlöse und der Jahresüberschuss dar. Die Entwicklung der Umsatzerlöse gibt Aufschluss über das Wachstum und die Marktstellung der Gesellschaft, während der Jahresüberschuss maßgeblich die Ertragskraft widerspiegelt. Insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Kreditaufnahmen wird zusätzlich der Eigenkapitalquote ein stärkerer Stellenwert als Leistungsindikator beigemessen. Diese 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 bie-

tet 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. Am 27. Januar 2026 hat die BEHALA GmbH den Beitritt zum Klimapakt der Berliner Landesunternehmen unterzeichnet und wird für die Jahre bis 2030 zusätzliche Investitionen in die Umrüstung von Nutzfahrzeugen und Umschlaggeräten, Dekarbonisierung im Schienengüterverkehr, Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für die Binnenschifffahrt, energetische Sanierung von Gebäuden und Fernwärmeversorgung, zur Reduktion der CO²-Emissionen, tätigen.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Erweiterung des Containerterminals befindet sich mit dem 3. Bauabschnitt und der Errichtung des dritten Portalkranes in der letzten Bauphase, die voraussichtlich Ende 2026 abgeschlossen wird. Damit wird eine Kapazitätsausweitung des Westhafens ermöglicht, die den Gesamtentwicklungen im Bereich Logistik, aufgrund der weiter zunehmenden Bevölkerungszahl in der Region Berlin und bei der weiteren Verlagerung von Güterverkehren auf die Schienen und die Wasserstraßen, langfristig gerecht wird. 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 der Zukunft die gleichwertige Anbindung Berlins an das europäische Wasserstraßennetz und das Anfahren von Großmotorgüterschiffen und langen Schubverbänden in den Südhafen Spandau und in den Westhafen.

Die Neuentwicklung der Infrastruktur des Standortes Südhafen Spandau befindet sich seit 2025 in der Bauphase. Mit der Fertigstellung, mit der in den 2030-iger Jahren zu rechnen ist, wird die BEHALA GmbH den zukünftigen Umschlaganforderungen, die aus der Verlagerung der Güterströme auf die Wasserstraßen zu erwarten sind, weiterhin gerecht werden können.

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

Im Bereich Immobilien hat die BEHALA GmbH im Jahr 2025 mit der Ausgliederung des Viktoriaspeichers an die Tochtergesellschaft BEHALA Project Services GmbH eine der wesentlichen Voraussetzung für eine wohn- und gewerbebauliche Entwicklung dieses Standorts in der Mitte Berlins geschaffen.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risiken einer künftigen wirtschaftlichen Entwicklung sind für die BEHALA GmbH vor allem durch externe Markteinflüsse gegeben. 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. 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). Mit der Beauftragung einer im Rahmen des Jahresabschlusses 2025 durchgeführten Sonderprüfung hat der Aufsichtsrat einen besonderen Fokus auf der Bewertung der Cybersecurity-Strukturen des Unternehmens gelegt. Ziel des Prüfungsschwerpunktes ist es, die Resilienz des Unternehmens gegenüber IT-Sicherheitsvorfällen einzuschätzen und sicherzustellen, dass die Cybersecurity-Maßnahmen angemessen, wirksam und dem aktuellen Bedrohungsniveau entsprechend ausgestaltet sind.

Die finanzielle Leistungsfähigkeit ist durch die geplanten Investitionen von TEUR 137 Mio. der kommenden Jahre beeinflusst. Da das Investitionsvolumen zu einem erheblichen Anteil durch Fördermittel gegenfinanziert werden, ist zur Einhaltung der mit den Fördermitteln verbundenen Auflagen in Bezug auf Umfang und Laufzeit ein stringentes Risikomanagement erforderlich. Zusätzlich erfordert die geplante Fremdkapitalaufnahme die Sicherstellung einer ausgezeichneten Eigenkapital- und Ertragsstruktur, um mögliche Finanzierungsrisiken für die Zukunft möglichst frühzeitig gering zu halten.

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 2025 stimmte der Aufsichtsrat der BEHALA GmbH dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 zu.

Danach wurde von der Geschäftsführung im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 ein positives Jahresergebnis von rd. EUR 2,0 Mio. vor Ertragsteuern geplant. Der Umsatz wurde mit EUR 24,1 Mio. geplant.

Für die Jahre 2026 bis 2030 sieht die Mittelfristplanung der BEHALA GmbH eine leicht steigende Entwicklung der Umsätze mit durchschnittlichem Zuwachs von etwa 1,8% pro Jahr vor. Im Planungszeitraum werden durchweg positive Jahresüberschüsse erwartet.

Im Immobilienbereich wird in der Planung bis 2030 weiterhin von einer hohen Vermietungsquote ausgegangen. Auf Basis der geplanten Mietsteigerungen wird ein Umsatzwachstum von durchschnittlich 1,6% p.a. prognostiziert. Zusätzlich ergibt sich mit dem Wohn- und Gewerbebauvorhaben im Viktoriaspeicher ein auf die Zukunft ausgerichtetes strategisches Entwicklungsprojekt für die BEHALA GmbH.

Der Umsatz in der Logistik soll gemäß der Planung von 2026 bis 2030 insgesamt um EUR 0,9 Mio. (8,6 %) steigen. Zur nachhaltigen Sicherung der Deckungsbeiträge, im Bereich Logistik, wird eine Verstärkung und Ausweitung des bereits etablierten Umschlags von Massengütern und Containern angestrebt.

Die Erreichung der geplanten Umsatz- und Ergebnisziele hängt von der weiteren wirtschaftlichen und geopolitischen Entwicklung ab. Der fortlaufende Ausbau der Infrastruktur der Häfen 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 zudem im Bereich der Digitalisierung. Neben dem seit 2024 in Umsetzung befindlichen Projektes zur automatisierten Abwicklung des Containerumschlags, wurde Ende 2025 ein weiteres Projekt zur digitalen Erfassung und Analyse von Zustandsdaten von Umschlaggeräten und zur sensorgestützten Kransteuerung aufgesetzt. Die Projekte sollen auch dazu beitragen, die Kostenstruktur und die Ertragslage im Hafenumschlag weiterhin nachhaltig zu verbessern.

Sonstiges

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

Berlin, den 31. März 2026

Petra Cardinal

Geschäftsführerin der BEHALA - Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH

BEHALA

Bilanz in Mio. €	2025	2024	2023
Bilanzsumme	100,94	100,26	96,67
Anlagevermögen	71,85	75,31	72,75
- Sachanlagen	57,14	61,92	59,80
- Finanzanlagen	14,12	12,68	12,68
Umlaufvermögen	29,01	24,82	23,84
Eigenkapital	62,12	59,40	57,18
- Rücklagen	0,79	0,79	0,79
Sonderposten mit Rücklage-Anteil	4,37	4,77	5,18
Fremdkapital	17,43	17,61	0,00
- Rückstellungen	10,93	12,01	10,92
- Verbindlichkeiten	6,5	5,60	3,29
Sonderposten Anlagevermögen	4,8	5,98	7,28

GuV in Mio. €	2025	2024	2023
Gesamterträge	29,68	28,93	27,51
- Umsatz	25,05	23,38	22,94
- Zuführungen	0	0,00	0,00
- Übrige Erträge	4,63	5,55	4,57
Gesamtaufwendungen	26,96	26,71	24,69
- Personal	9,35	8,71	8,42
- Abschreibungen (inkl. AfA auf Finanzanlagen)	4,57	4,68	4,56
- Zinsaufwand	0,19	0,26	0,10
- Übrige Aufwendungen	12,85	13,06	11,61
EBITDA	8,43	7,90	8,73
EBT	3,87	3,49	4,31
Jahresergebnis	2,72	2,22	2,82
Gewinnabführung	0	0,00	0,00
Anteil aus öffentlichen Haushalten	2,39	1,86	2,38

Beschäftigte	2025	2024	2023
Beschäftigte	126	128	127
- Auszubildende	10	9	9

Allgemeine Daten	2025	2024	2023
Pro-Kopf-Umsatz in T€	199	183	181
Eigenkapitalquote in %	61,54	59,25	59,15
Eigenkapitalrentabilität in %	6,23	5,88	7,54
Umsatzrentabilität in %	15,45	14,93	18,79
Zinslastquote in %	0,76	1,11	0,44
Personalkostenquote in %	37,33	37,25	36,70
Investitionen in Mio. €	17,94	15,68	2,90
Forderungsausfall in T€	12	336	31

Spezifische Daten	2025	2024	2023
Freilagerflächen vermietet in m²	203.684	280.456	252.331
Freilagerflächen eigenbewirtschaftet in m²	44.890	25.403	25.403
Freilagerflächen Reserve in m²	6.181	17.371	20.093
Gedeckter Lagerraum in m²	109.011	114.521	121.431
Gütereingang (einschl. Kundenbewegungen) in t			
- Schifffahrt	301.346	330.553	310.821
- Eisenbahn	855.850	734.467	750.802
- Lkw	998.556	966.592	971.379
Güterausgang (einschl. Kundenbewegungen) in t			
- Schifffahrt	198.210	165.391	139.292
- Eisenbahn	326.707	325.105	351.246
- Lkw	1.737.364	1.521.273	1.522.142

Gemeinsame Entsprechenserklärung
der BEHALA – Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH
sowie
der B PLUS Planungs-Aktiengesellschaft

zum Berliner Corporate Governance Kodex

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

Diese Erklärung erfolgt für die BEHALA – Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH und zugleich für die Gesellschaft B Plus Planungs-Aktiengesellschaft. Damit wird der Empfehlung des Kodex Rechnung getragen, wonach bei Konzerngesellschaften die Obergesellschaft die Entsprechenserklärung für alle Gesellschaften gemeinsam abgeben sollte.

Wir erklären, dass im Jahr 2025 den vom Senat von Berlin beschlossenen Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex, abgesehen von den unter 2. aufgeführten Ausnahmen, entsprochen wurde.

2. Ausnahmen

Die BEHALA Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH entspricht den Empfehlungen des Kodex mit folgenden Ausnahmen:

Zu 1. Zusammenwirken von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat

Zu 1.2. Informationen

Nr. 12 Die Übersendung der Unterlagen erfolgt gem. Gesellschaftsvertrag im Interesse der Aktualität der Sachverhalte mit einer Ladungsfrist von zwei Wochen.

Zu 2. Geschäftsleitung

Zu 2.1. Allgemeines

Nr. 22 Aufgrund der Größe und Struktur des Unternehmens wurde auf die Einrichtung einer internen Revision verzichtet. Im Bedarfsfall ist vorgesehen, externe, hierfür qualifizierte Unternehmen mit der Prüfung des jeweiligen Sachverhalts zu beauftragen.

Zu 2. Geschäftsleitung

Zu 2.2. Bestellung

Nr. 31 Eine Altersgrenze für das Ausscheiden der Geschäftsleitung aus dem Unternehmen wurde nicht festgelegt.

Zu 6. Rechnungslegung

Nr. 89 Der Jahresabschluss wird gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in der zweiten Sitzung des Aufsichtsrats, in der Regel im Juni eines Geschäftsjahres, durch den Aufsichtsrat geprüft. Im Anschluss beschließt der Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Feststellung des Jahresabschlusses und zur Ergebnisverwendung, die der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Die Gesellschafterversammlung fasst ihre Beschlüsse über den Jahresabschluss gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages innerhalb der ersten acht Monate des auf das Geschäftsjahr folgenden Kalenderjahres. Dieses Verfahren entspricht den Vorgaben des § 42a GmbHG. Eine Vorlage des Jahresabschlusses binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende ist aufgrund der erforderlichen Prüfungs- und Abstimmungsprozesse (insbesondere des buchhalterischen Rechnungsschlusses, der Verarbeitung der Daten im Jahresabschluss sowie des Umfangs der Prüfungsabläufe) nicht praktikabel.

Die Zwischenberichte werden parallel zum Turnus der Aufsichtsratssitzungen dem Gesellschafter zugeleitet. Abhängig von der Terminierung der jeweiligen Sitzungen kann der Zeitraum von 45 Tagen nach Quartalsende in Einzelfällen geringfügig überschritten werden.

Nr. 90 Der Zwischenbericht enthält keine Liste von Beteiligungsunternehmen mit den unter 6 Nr. 90 aufgeführten Angaben.

Zu 7. Abschlussprüfung

Zu 7.1. Prüfauftrag

Nr. 93 Ein Management Letter wurde nicht beauftragt und somit nicht erstellt. Aufgrund der Größe und Komplexität der Gesellschaft sowie des überschaubaren Prüfungsumfangs sah der Aufsichtsrat von einer gesonderten Beauftragung ab. Die im Rahmen der Jahresabschlussprüfung gewonnenen Feststellungen und Empfehlungen wurden unmittelbar im Prüfungsgespräch zwischen Abschlussprüfer, Aufsichtsrat und Geschäftsführung erörtert. Die Gesellschaft entspricht insoweit nicht der Empfehlung, da die Erstellung eines separaten Management Letters keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn gebracht hätte und im Verhältnis zum Umfang der Prüfung als nicht erforderlich erachtet wurde.

Die B Plus Planungs-Aktiengesellschaft entspricht den Empfehlungen des Kodex mit folgenden Ausnahmen:

Zu 1.: Zusammenwirken von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat

Zu 1.1.: Grundsätze

Nr. 08 Die Gesellschaft verfügt aufgrund ihrer geringen Größe sowie ihrer engen organisatorischen und strategischen Einbindung in die Muttergesellschaft über kein eigenständiges Zielbild. Sie orientiert sich an dem Zielbild der Muttergesellschaft, welches zugleich den maßgeblichen Handlungsrahmen und die strategische Leitlinie für die Gesellschaft bildet. Die strategische Ausrichtung erfolgt daher im Einklang mit den Vorgaben und Zielsetzungen der Muttergesellschaft. Die Gesellschaft entspricht insoweit nicht der Empfehlung, da die eigenständige Entwicklung eines separaten Zielbildes und einer davon abgeleiteten Strategie keinen zusätzlichen Mehrwert bieten und nicht im angemessenen Verhältnis zur Größe und Struktur der Gesellschaft stehen würde.

Zu 2.: Geschäftsleitung

Zu 2.1.: Allgemeines

Nr. 18 Näheres hierzu ist den Ausführungen unter Nr. 08 zu entnehmen.

Nr. 22 Aufgrund der Größe und Struktur des Unternehmens wurde auf die Einrichtung einer internen Revision verzichtet. Im Bedarfsfall ist vorgesehen, externe, hierfür qualifizierte Unternehmen mit der Prüfung des jeweiligen Sachverhalts zu beauftragen.

Zu 2. Geschäftsleitung

Zu 2.2. Bestellung

Nr. 31 Eine Altersgrenze für das Ausscheiden der Geschäftsleitung aus dem Unternehmen wurde nicht festgelegt.

Zu 2.3. Nachhaltige Unternehmensführung

Nr. 35 Die Gesellschaft hat aufgrund der Unternehmensgröße keine eigene Nachhaltigkeitsbeauftragte bzw. keinen eigenen Nachhaltigkeitsbeauftragten benannt und innerhalb der Geschäftsleitung keine gesonderte Zuständigkeit für Nachhaltigkeit festgelegt. Die Wahrnehmung der entsprechenden Aufgaben erfolgt über die Muttergesellschaft. Die Gesellschaft ist organisatorisch in hohem

Maße in die betriebliche Struktur der BEHALA eingebunden und in deren Nachhaltigkeitsmanagement integriert. Die im Organisationshandbuch der BEHALA schriftlich fixierten Regelungen, insbesondere zum Nachhaltigkeitsmanagement, gelten auskunftsgemäß gleichermaßen für die Gesellschaft.

Nr. 36 Die Gesellschaft ist organisatorisch in hohem Maße in die betriebliche Struktur der BEHALA eingebunden und in deren Nachhaltigkeitsmanagement integriert. Die im Organisationshandbuch der BEHALA schriftlich fixierten Regelungen, insbesondere zum Nachhaltigkeitsmanagement, gelten auskunftsgemäß gleichermaßen für die Gesellschaft. Aufgrund der Unternehmensgröße und der damit verbundenen organisatorischen Strukturen wird eine eigenständige Regelung innerhalb der Gesellschaft derzeit nicht als erforderlich angesehen. Die zentrale Wahrnehmung der Nachhaltigkeitsaufgaben über die Muttergesellschaft gewährleistet eine effiziente Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele sowie eine konsistente Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Aspekten innerhalb der gesamten Unternehmensgruppe.

Nr. 38 Die Gesellschaft ist organisatorisch in hohem Maße in die betriebliche Struktur der BEHALA eingebunden und in deren Nachhaltigkeitsmanagement integriert. Die im Organisationshandbuch der BEHALA schriftlich fixierten Regelungen, insbesondere zum Nachhaltigkeitsmanagement, gelten auskunftsgemäß gleichermaßen für die Gesellschaft. Aufgrund der Unternehmensgröße und der damit verbundenen organisatorischen Strukturen wird eine eigenständige Regelung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung innerhalb der Gesellschaft derzeit nicht als erforderlich angesehen. Die Berichterstattung erfolgt zentral über die Muttergesellschaft, wodurch eine effiziente Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele sowie eine konsistente Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Aspekten innerhalb der gesamten Unternehmensgruppe gewährleistet ist.

Nr. 40 Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Unternehmensgröße kein eigenständiges Mitglied des jeweiligen Arbeitgeberverbands. Die Mitgliedschaft und die Wahrnehmung der damit verbundenen Rechte und Pflichten erfolgen über die Muttergesellschaft, die BEHALA, als Vollmitglied.

Zu 2.4. Vergütung

Nr. 45 Traditionell besteht zwischen der Geschäftsführung der BEHALA – Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH – und der Vorstandsfunktion der zu 100 % gehaltenen Tochtergesellschaft B Plus Planungs-Aktiengesellschaft eine Personenidentität. Für die Ausübung der Geschäftsführertätigkeit bei der Muttergesellschaft erfolgt eine Vergütung gemäß den jeweiligen vertraglichen Regelungen. Für die Wahrnehmung der Vorstandsfunktion bei der Tochtergesellschaft ist eine gesonderte Vergütung nach Maßgabe des § 8 SGB IV vereinbart.

Nr. 46 und Nr. 47 Eine Zielvereinbarung ist nicht vorgesehen, dementsprechend erfolgen auch keine unterjährigen Anpassungen. Näheres hierzu ist den Ausführungen unter Nr. 45 zu entnehmen.

Zu 3.: Aufsichtsrat

Zu 3.5.: Sitzungen und Beschlussfassung

Nr. 69 In Abhängigkeit von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens, seiner Größe sowie der Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats wurde auf die Einrichtung von Fachausschüssen verzichtet.

Zu 3.5.: Sitzungen und Beschlussfassung

Nr. 70 Abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens, seiner Größe und der Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrats wurde kein Prüfungsausschuss eingerichtet.

Nr. 71 Abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens, seiner Größe und der Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrats wurde kein Prüfungsausschuss eingerichtet.

Zu 6. Rechnungslegung

Nr. 89 Der Jahresabschluss wird in der ersten Sitzung des Aufsichtsrats, in der Regel im April eines Jahres, gemäß den Bestimmungen der Satzung vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat beschließt in diesem Zusammenhang eine Empfehlung zur Feststellung des Jahresabschlusses durch die Aktionärin. Die Hauptversammlung fasst ihre Beschlüsse über den Jahresabschluss gemäß der Satzung innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres. Dieses Verfahren entspricht den Vorgaben des § 170 AktG.

Eine Vorlage des Jahresabschlusses innerhalb von 90 Tagen nach Geschäftsjahresende ist aufgrund der erforderlichen Prüfungsabläufe – insbesondere des buchhalterischen Rechnungsschlusses, der Verarbeitung der Daten im Jahresabschluss sowie des Umfangs der Prüfungsprozesse – nicht praktikabel.

Die Zwischenberichte werden der Aktionärin zeitgleich mit den Sitzungen des Aufsichtsrats zugeleitet. Abhängig von der Terminierung der Sitzungen kann hierbei der Zeitraum von 45 Tagen überschritten werden.

Nr. 90 Der Zwischenbericht enthält keine Liste von Beteiligungsunternehmen mit den unter 6 Nr. 90 aufgeführten Angaben.

Zu 7. Abschlussprüfung

Zu 7.1. Prüfauftrag

Nr. 93 Ein Management Letter wurde nicht beauftragt und somit nicht erstellt. Aufgrund der Größe und Komplexität der Gesellschaft sowie des überschaubaren Prüfungsumfangs sah der Aufsichtsrat von einer gesonderten Beauftragung ab. Die im Rahmen der Jahresabschlussprüfung gewonnenen Feststellungen und Empfehlungen wurden unmittelbar im Prüfungsgespräch zwischen Abschlussprüfer, Aufsichtsrat und Geschäftsführung erörtert. Die Gesellschaft entspricht insoweit nicht der Empfehlung, da die Erstellung eines separaten Management Letters keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn gebracht hätte und im Verhältnis zum Umfang der Prüfung als nicht erforderlich erachtet wurde.

Berlin, 02.01.2026

Dr. Anna Hochreuter

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

Berlin, 2.1.2026

Petra Cardinal

Geschäftsführerin der BEHALA -
Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH