Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. €	**1–3 | 2025**	1–3 | 2024	Veränderung
Umsatzerlöse	435,6	363,6	19,8 %
EBITDA	75,3	61,6	22,2 %
EBITDA-Marge in %	17,3	16,9	0,4 PP
EBIT	32,5	17,4	86,6 %
EBIT-Marge in %	7,5	4,8	2,7 PP
Ergebnis nach Steuern und nach Anteilen anderer Gesellschafter	7,9	- 1,1	pos.
ROCE in %	5,1	2,8	2,3 PP

Wesentliche Ereignisse und Geschäfte

Die für die ersten drei Monate 2025 vorliegenden wirtschaftlichen Indikatoren wie auch die eingetretene wirtschaftliche Entwicklung der HHLA decken sich im Teilkonzern Hafenlogistik und im Teilkonzern Immobilien im Wesentlichen mit der im zusammengefassten Lagebericht 2024 erwarteten Entwicklung.

Darüber hinaus waren im Mitteilungszeitraum grundsätzlich weder im Umfeld der HHLA noch innerhalb des Konzerns besondere Ereignisse und Geschäfte mit wesentlicher Auswirkung auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage zu verzeichnen.

Ertragslage

Der **Containerumschlag** an den HHLA-Containerterminals stieg in den ersten drei Monaten 2025 gegenüber dem Vergleichszeitraum um 5,5 % auf 1.544 Tsd. TEU (im Vorjahr: 1.464 Tsd. TEU). An den **Hamburger Containerterminals** erhöhten sich vor allem die Volumen für das Fahrtgebiet Fernost, insbesondere China, deutlich. Auch die Mengen der Zubringerverkehre (Feeder) konnten gegenüber dem Vorjahreszeitraum stark zulegen. An den **internationalen Containerterminals** stieg die Umschlagmenge im Berichtszeitraum stark an. Ursache hierfür war im Wesentlichen die Wiederaufnahme des wasserseitigen Umschlags am Container Terminal Odessa (CTO) im dritten Quartal 2024.

Der **Containertransport** verzeichnete einen starken Anstieg um 28,7 % auf 496 Tsd. TEU (im Vorjahr: 386 Tsd. TEU). Maßgeblich waren ein starker Anstieg der Transportmenge bei den Bahnverkehren mit Koper, den norddeutschen Seehäfen und der DACH-Region sowie ein ebenfalls starker Anstieg bei den Straßentransporten. Darüber hinaus waren im Vorjahresquartal die Transportmengen der Roland Spedition noch nicht enthalten.

Die **Umsatzerlöse** des HHLA-Konzerns erhöhten sich im Mitteilungszeitraum um 19,8 % auf 435,6 Mio. € (im Vorjahr: 363,6 Mio. €). Der starke Anstieg war vor allem auf die deutlich erhöhten Leistungsdaten zurückzuführen. Zusätzlich wirkten sich im Segment Container hohe Lagergelderlöse an den Containerterminals in Hamburg und Triest positiv aus. Im Segment Intermodal trugen zudem reguläre Preisanpassungen sowie ein höherer Bahnanteil an der Transportmenge zum Anstieg bei.

Der börsennotierte Teilkonzern Hafenlogistik verzeichnete im Berichtszeitraum einen starken Umsatzanstieg auf 426,3 Mio. € (im Vorjahr: 354,9 Mio. €). Der Umsatz im nicht börsennotierten Teilkonzern Immobilien belief sich auf 11,6 Mio. € (im Vorjahr: 11,4 Mio. €).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** erhöhten sich um 57,1 % auf 15,7 Mio. € (im Vorjahr: 10,0 Mio. €). Dieser Anstieg resultierte u. a. aus der Weiterbelastung höherer Grundsteuern. Zudem wurde im Rahmen der Umstrukturierung des O'Swaldkais im Zuge der Übergabe eines Objektes an die Stadt Hamburg ein Ertrag von rund 1,7 Mio. € erfasst.

Die **operativen Aufwendungen** erhöhten sich um 15,9 % auf 417,4 Mio. € (im Vorjahr: 360,2 Mio. €). Der Abschreibungsaufwand verringerte sich moderat infolge der Neubewertung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer einzelner Vermögenswerte innerhalb der Anlagengruppe „Technische Anlagen und Maschinen" bei den Containerterminals im zweiten Quartal 2024. Die anderen Aufwandsarten verzeichneten dagegen einen starken Anstieg – insbesondere der Materialaufwand sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Der Anstieg des Materialaufwands war vor allem auf höhere Betriebskosten im Containertransport zurückzuführen. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wirkten sich vor allem höhere Beratungsaufwendungen und gestiegene Grundsteuern im Immobilienbereich aus. Auch der Personalaufwand nahm zu. Gründe hierfür waren die Geschäftsausweitung im Bahntransport, Lohnerhöhungen, ein Anstieg der Leistungsdaten sowie der verstärkte Einsatz von Mitarbeitenden aus dem Personalpool des Gesamthafenbetriebs (GHB) an den Hamburger Containerterminals.

Das Betriebsergebnis (EBIT) verzeichnete im Mitteilungszeitraum einen Anstieg um 86,6 % auf 32,5 Mio. € (im Vorjahr: 17,4 Mio. €). Die **EBIT-Marge** betrug 7,5 % (im Vorjahr: 4,8 %). Im Teilkonzern Hafenlogistik erhöhte sich das EBIT um 109,5 % auf 28,8 Mio. € (im Vorjahr: 13,7 Mio. €), im Teilkonzern Immobilien um 2,0 % auf 3,7 Mio. € (im Vorjahr: 3,6 Mio. €).

Der Nettoaufwand aus dem Finanzergebnis erhöhte sich um 0,5 Mio. € bzw. 4,4 % auf 12,3 Mio. € (im Vorjahr: 11,8 Mio. €).

Die effektive Steuerquote des Konzerns bewegte sich mit 34,7 % unterhalb der des Vorjahres (im Vorjahr: 42,0 %). Der Rückgang resultierte u. a. aus der im Verhältnis zum Steueraufwand stärkeren Ergebnisverbesserung. Dieser Effekt ist insbesondere bei den ausländischen Konzerngesellschaften aufgetreten.

Das **Ergebnis nach Steuern** stieg um 9,9 Mio. € auf 13,2 Mio. € (im Vorjahr: 3,3 Mio. €). Das **Ergebnis nach Steuern und nach Anteilen anderer Gesellschafter** lag mit 7,9 Mio. € über dem Vorjahresergebnis (im Vorjahr: - 1,1 Mio. €). Das **Ergebnis je Aktie** betrug 0,10 € (im Vorjahr: - 0,01 €). Das Ergebnis je Aktie im börsennotierten Teilkonzern Hafenlogistik belief sich auf 0,08 € (im Vorjahr: - 0,05 €). Im nicht börsennotierten Teilkonzern Immobilien lag das Ergebnis je Aktie mit 0,77 € unter dem Vorjahresniveau (im Vorjahr: 0,83 €). Die **Rendite auf das eingesetzte Kapital (ROCE)** erreichte einen Wert von 5,1 % (im Vorjahr: 2,8 %).

Finanz- und Vermögenslage

Bilanzanalyse

Die **Bilanzsumme** des HHLA-Konzerns erhöhte sich zum 31. März 2025 gegenüber dem Jahresende 2024 um insgesamt 59,4 Mio. € auf 3.343,4 Mio. € (zum 31. Dezember 2024: 3.284,0 Mio. €).

Bilanzstruktur

in Mio. €	31.03.2025	31.12.2024
Aktiva		
Langfristiges Vermögen	2.671,7	2.628,2
Kurzfristiges Vermögen	671,7	655,8
	3.343,4	**3.284,0**
Passiva		
Eigenkapital	845,6	823,8
Langfristige Schulden	1.983,3	2.004,1
Kurzfristige Schulden	514,5	456,1
	3.343,4	**3.284,0**

Auf der Aktivseite der Bilanz stiegen die **langfristigen Vermögenswerte** um 43,5 Mio. € auf 2.671,7 Mio. € an (zum 31. Dezember 2024: 2.628,2 Mio. €). Die Veränderung resultierte im Wesentlichen aus den getätigten Investitionen abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in das Sachanlagevermögen und in die immateriellen Vermögenswerte.

Die **kurzfristigen Vermögenswerte** nahmen um 15,9 Mio. € auf 671,7 Mio. € zu (zum 31. Dezember 2024: 655,8 Mio. €). Die Veränderung resultierte im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen. Gegenläufig wirkte der Rückgang der Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und kurzfristigen Einlagen.

Auf der Passivseite erhöhte sich das **Eigenkapital** gegenüber dem Jahresende 2024 um 21,8 Mio. € auf 845,6 Mio. € (zum 31. Dezember 2024: 823,8 Mio. €). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem positiven Gesamtergebnis der Berichtsperiode. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 25,3 % (zum 31. Dezember 2024: 25,1 %).

Die **langfristigen Schulden** nahmen um 20,8 Mio. € auf 1.983,3 Mio. € ab (zum 31. Dezember 2024: 2.004,1 Mio. €). Grund hierfür war im Wesentlichen die Abnahme der Pensionsrückstellungen sowie der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen.

Der Anstieg der **kurzfristigen Schulden** um 58,4 Mio. € auf 514,5 Mio. € (zum 31. Dezember 2024: 456,1 Mio. €) wurde im Wesentlichen verursacht durch die Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, der kurzfristigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten sowie der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen.

Investitionsanalyse

Das Investitionsvolumen betrug im Mitteilungszeitraum 86,2 Mio. € und lag damit leicht über dem Vorjahreswert von 85,3 Mio. €.

Ein Großteil der Investitionstätigkeit konzentrierte sich in den ersten drei Monaten 2025 auf die Beschaffung von Containerbrücken und Großgeräten für den Horizontaltransport auf den HHLA-Containerterminals im Hamburger Hafen. Des Weiteren wurde in den Erwerb von Lokomotiven und Containertragwagen sowie die Erweiterung der Hinterlandterminals der METRANS-Gruppe investiert. Im Teilkonzern Immobilien lag der Investitionsschwerpunkt auf der Entwicklung der Hamburger Speicherstadt.

Liquiditätsanalyse

Liquiditätsanalyse

in Mio. €	**1–3 | 2025**	1–3 | 2024
Finanzmittelfonds am 01.01.	**285,6**	**242,3**
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	61,9	28,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 73,5	- 79,0
Free Cashflow	**- 11,6**	**- 50,1**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 19,0	- 26,2
Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 30,5	- 76,3
Finanzmittelfonds am 31.03.	**255,0**	**166,1**
Kurzfristige Einlagen	20,0	0,0
Verfügbare Liquidität	275,0	166,1

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** von 61,9 Mio. € (im Vorjahr: 28,9 Mio. €) setzte sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen aus dem Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von 32,5 Mio. € (im Vorjahr: 17,4 Mio. €), den Ab- bzw. Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte mit 42,7 Mio. € (im Vorjahr: 44,1 Mio. €) sowie der Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva mit 52,9 Mio. € (im Vorjahr: 20,5 Mio. €) zusammen. Gegenläufig wirkten im Wesentlichen die Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva mit 50,4 Mio. € (im Vorjahr: 33,9 Mio. €) sowie die Auszahlungen für Zinsen mit 10,1 Mio. € (im Vorjahr: 9,2 Mio. €) und die gezahlten Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 7,2 Mio. € (im Vorjahr: 11,7 Mio. €).

Aus der **Investitionstätigkeit** ergab sich ein Mittelabfluss in Höhe von 73,5 Mio. € (im Vorjahr: 79,0 Mio. €). Dieser resultierte mit 66,8 Mio. € (im Vorjahr: 74,6 Mio. €) überwiegend aus Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Im ersten Quartal 2025 erfolgten wie im Vorjahr keine Ein- oder Auszahlungen für kurzfristige Einlagen.

Der **Free Cashflow** als Summe der Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit und Investitionstätigkeit betrug - 11,6 Mio. € (im Vorjahr: - 50,1 Mio. €).

Aus der **Finanzierungstätigkeit** ergab sich ein Mittelabfluss in Höhe von 19,0 Mio. € (im Vorjahr: 26,2 Mio. €). Dieser resultierte im Wesentlichen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 12,7 Mio. € (im Vorjahr: 12,0 Mio. €) sowie den Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten in Höhe von 6,9 Mio. € (im Vorjahr: 47,0 Mio. €). Gegenläufig wirkten die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 0,6 Mio. € (im Vorjahr: 33,0 Mio. €).

Der HHLA-Konzern verfügte zum 31. März 2025 über ausreichend Liquidität. Bis zum Bilanzstichtag traten keine Liquiditätsengpässe auf. Der **Finanzmittelfonds** betrug zum Ende des ersten Quartals insgesamt 255,0 Mio. € (zum 31. März 2024: 166,1 Mio. €). Einschließlich aller kurzfristigen Einlagen erreichte die verfügbare **Liquidität** des Konzerns zum Bilanzstichtag einen Bestand in Höhe von 275,0 Mio. € (zum 31. März 2024: 166,1 Mio. €). Die verfügbare Liquidität zum 31. März 2025 bestand aus Cash-Pool-Forderungen gegenüber der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH in Höhe von 57,0 Mio. € (zum 31. März 2024: 11,7 Mio. €) sowie aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten und kurzfristigen Einlagen in Höhe von 218,0 Mio. € (zum 31. März 2024: 154,5 Mio. €).

Segmententwicklung

Segment Container

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. €	1–3 | 2025	1–3 | 2024	Veränderung
Umsatzerlöse	206,4	185,3	11,4 %
EBITDA	40,7	35,2	15,7 %
EBITDA-Marge in %	19,7	19,0	0,7 PP
EBIT	18,0	10,7	68,3 %
EBIT-Marge in %	8,7	5,8	2,9 PP
Containerumschlag in Tsd. TEU	1.544	1.464	5,5 %

Im ersten Quartal 2025 entwickelte sich der Containerumschlag an den Containerterminals der HHLA positiv und stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich um 5,5 % auf 1.544 Tsd. Standardcontainer (TEU) (im Vorjahr: 1.464 Tsd. TEU).

An den **Hamburger Containerterminals** lag der Umschlag mit 1.472 Tsd. TEU um 5,1 % über dem Vorjahresniveau (im Vorjahr: 1.400 Tsd. TEU). Während sich bei den **Überseeverkehren** die Mengen der Fahrtgebiete Nordamerika, Mittlerer Osten und Nahost jeweils rückläufig entwickelten, zogen die Volumen für das Fahrtgebiet Fernost, insbesondere China, deutlich an. Zusätzlich waren bei den Ladungsmengen mit anderen europäischen Hochseehäfen, besonders aus Belgien, Frankreich und Portugal, zusätzliche Volumen zu verzeichnen. Grund hierfür waren temporäre aber weiterhin existierende Routenveränderungen aufgrund des militärischen Konflikts im Roten Meer. Die Mengen der **Zubringerverkehre (Feeder)** konnten gegenüber dem Vorjahreszeitraum stark zulegen. Neben den finnischen Verkehren verzeichneten auch der Containerumschlag innerhalb Deutschlands sowie aus Polen einen starken Anstieg. Die lettischen Ladungsmengen entwickelten sich währenddessen rückläufig. Die Feederquote am wasserseitigen Umschlag lag bei 20,0 % (im Vorjahr: 18,8 %).

Die **internationalen Containerterminals** verzeichneten einen starken Anstieg des Umschlagvolumens von 13,8 % auf 72 Tsd. TEU (im Vorjahr: 63 Tsd. TEU). Dies ist neben dem leichten Mengenzuwachs am Multifunktionsterminal HHLA TK Estonia besonders auf die Wiederaufnahme des wasserseitigen Umschlags am Container Terminal Odessa (CTO) im dritten Quartal 2024 zurückzuführen. Die verringerten Umschlagmengen bei PLT Italy in Triest aufgrund von Schiffsumroutungen oder -ausfällen infolge des militärischen Konflikts im Roten Meer wurden dadurch mehr als ausgeglichen.

Die **Umsatzerlöse** des Segments stiegen im Berichtszeitraum stark um 11,4 % auf 206,4 Mio. € (im Vorjahr: 185,3 Mio. €). Maßgeblich hierfür war im Wesentlichen die deutlich längere Verweildauer umgeschlagener Container an den Hamburger Terminals, die sich anhaltend positiv auf die Lagergelderlöse auswirkte. Darüber hinaus trug die positive Entwicklung an den internationalen Containerterminals der HHLA zur Umsatzsteigerung bei. Treiber waren neben der erwähnten Wiederaufnahme der Abfertigung von Containerschiffen

in Odessa vor allem die positive Mengenentwicklung des Terminals HHLA TK Estonia in Tallinn sowie höhere Lagergelderlöse am Multifunktionsterminal in Triest.

Die im Betriebsergebnis berücksichtigten sonstigen betrieblichen Erträge und die Aufwendungen, welche zusammen als **EBIT-Kosten** definiert werden, nahmen im Betrachtungszeitraum im Saldo deutlich um 7,9 % zu. Dies resultierte vor allem aus dem u. a. tarifbedingt erhöhten Personalaufwand, zusätzlichem Einsatz von Mitarbeitenden aus dem Pool des Gesamthafenbetriebs (GHB), einem starken Anstieg des Aufwands für Beratungen und Dienstleistungen sowie aus stark gestiegenen Aufwendungen für bezogene Leistungen. Gegenläufig wirkten sich die seit März 2023 durchgeführten Maßnahmen zur Ergebnissicherung an den Hamburger Containerterminals sowie weitere umfangreiche Transformationsprozesse innerhalb des Segments Container aus. Zudem gingen die Aufwendungen für Fremdleistungen im Bereich Instandhaltung zurück. Der Abschreibungsaufwand verringerte sich deutlich infolge der Neubewertung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer einzelner Vermögenswerte innerhalb der Anlagengruppe „Technische Anlagen und Maschinen“.

Das **Betriebsergebnis (EBIT)** erhöhte sich somit erlösbedingt um 68,3 % auf 18,0 Mio. € (im Vorjahr: 10,7 Mio. €). Die EBIT-Marge stieg um 2,9 Prozentpunkte auf 8,7 % (im Vorjahr: 5,8 %).

Am Container Terminal Altenwerder (CTA) verlief die Inbetriebnahme von drei neuen Containerbrücken planmäßig. Sie sollen im zweiten Halbjahr 2025 in Betrieb genommen werden und die Automatisierung stärken. Parallel wurde mit der Fertigung des nächsten Lieferloses begonnen. Auch die elektrische Infrastruktur wird weiter ausgebaut: 9 von 19 bestellten emissionsfreien Zugmaschinen wurden 2024 geliefert und im Berichtszeitraum in Betrieb genommen. Zudem soll der 2024 bestellte hochautomatisierten Bahnkran Mitte 2025 eintreffen.

Am Container Terminal Burchardkai (CTB) wurden die Erweiterung und Inbetriebnahme zusätzlicher Automatikblöcke sowie bauliche Maßnahmen auf der AGV-Fläche – in Fortführung der Aktivitäten des Vorjahres – weiter vorangetrieben. Am Container Terminal Tollerort (CTT) wurde eine Wasserstofftankstelle vom TÜV abgenommen. Im Rahmen des Innovationsclusters „Clean Port & Logistics“ wird dort Wasserstofftechnik getestet, aktuell mit einer Zugmaschine. Ab Juni 2025 sollen ein Rahmenstapler sowie ein Van-Carrier hinzukommen. Zudem wurde dort ein neuer Drehspreader angeliefert, der künftig großvolumige Projektladungen übernimmt.

Segment Intermodal

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. €	1–3 | 2025	1–3 | 2024	Veränderung
Umsatzerlöse	202,0	151,8	33,1 %
EBITDA	32,1	26,6	21,0 %
EBITDA-Marge in %	15,9	17,5	- 1,6 PP
EBIT	20,0	14,1	42,1 %
EBIT-Marge in %	9,9	9,3	0,6 PP
Containertransport in Tsd. TEU	496	386	28,7 %

Im wettbewerbsintensiven Markt der Containerverkehre im Seehafenhinterland verzeichneten die HHLA-Transportgesellschaften im ersten Quartal 2025 einen starken Mengenanstieg. Der **Containertransport** erhöhte sich insgesamt um 28,7 % auf 496 Tsd. Standardcontainer (TEU) (im Vorjahr: 386 Tsd. TEU).

Die **Bahntransporte** konnten im Vergleich zum Vorjahr um 30,1 % auf 428 Tsd. TEU (im Vorjahr: 329 Tsd. TEU) zulegen. Zum starken Mengenanstieg trugen insbesondere die Verkehre mit den norddeutschen und adriatischen Seehäfen sowie die DACH-Verkehre bei. Zudem waren im Vorjahresquartal die Transportmengen der Roland Spedition noch nicht enthalten. Die **Straßentransporte** verzeichneten ebenfalls einen starken Anstieg um 20,4 % auf 68 Tsd. TEU (im Vorjahr: 56 Tsd. TEU).

Die **Umsatzerlöse** lagen mit 202,0 Mio. € um 33,1 % über dem Vorjahreswert (im Vorjahr: 151,8 Mio. €) und stiegen damit stärker als die Transportmenge. Gründe hierfür waren u. a. reguläre Preisanpassungen sowie der höhere Bahnanteil an der Transportmenge, der sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte auf 86,3 % erhöhte (im Vorjahr: 85,4 %).

Das **Betriebsergebnis (EBIT)** belief sich im Mitteilungszeitraum auf 20,0 Mio. € (im Vorjahr: 14,1 Mio. €) und erhöhte sich somit um 42,1 %. Die EBIT-Marge stieg um 0,6 Prozentpunkte auf 9,9 % (im Vorjahr: 9,3 %). Ursächlich für die starke EBIT-Entwicklung war im Wesentlichen der Anstieg der Transportmenge. Die EBIT-Marge konnte sich aufgrund von operativen Belastungen u. a. durch Baustellen auf wesentlichen Transportstrecken nur geringfügig verbessern.

Segment Logistik

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. €	1–3 | 2025	1–3 | 2024	Veränderung
Umsatzerlöse	20,6	19,2	7,2 %
EBITDA	2,8	2,3	20,3 %
EBITDA-Marge in %	13,7	12,2	1,5 PP
EBIT	- 0,2	- 0,9	pos.
EBIT-Marge in %	- 0,9	- 4,5	pos.
Equity-Beteiligungsergebnis	0,7	1,1	- 31,6 %

Die **Umsatzerlöse** der konsolidierten Gesellschaften überschritten in den ersten drei Monaten mit 20,6 Mio. € das Vorjahr um 7,2 % (im Vorjahr: 19,2 Mio. €) Grund hierfür war im Wesentlichen ein starkes Umsatzwachstum der Leasinggesellschaft für den intermodalen Verkehr.

Das **Betriebsergebnis (EBIT)** betrug im ersten Quartal - 0,2 Mio. € (im Vorjahr: - 0,9 Mio. €). Bei teils gegenläufigen Entwicklungen der Einzelgesellschaften war die Verbesserung auf einen starken Ergebnisanstieg der Leasinggesellschaft zurückzuführen.

Das **Equity-Beteiligungsergebnis** des Segments war mit 0,7 Mio. € positiv (im Vorjahr: 1,1 Mio. €). Das Ergebnis des Massengutumschlags ging stark zurück.

Segment Immobilien

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. €	1–3 | 2025	1–3 | 2024	Veränderung
Umsatzerlöse	11,6	11,4	2,1 %
EBITDA	6,2	6,0	3,6 %
EBITDA-Marge in %	53,5	52,8	0,7 PP
EBIT	3,7	3,6	2,0 %
EBIT-Marge in %	31,7	31,7	0,0 PP

Der Hamburger Markt für Büroflächen hat sich laut dem aktuellen Marktbericht von Grossmann & Berger im ersten Quartal 2025 stabilisiert. So stieg der Flächenumsatz mit rund 124 Tsd. m^2 um 45,9 % im Vergleich zum Vorjahresquartal von rund 85 Tsd. m^2. Die Leerstandsquote stieg dagegen gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte auf 5,6 %.

Auch die HHLA-Immobilien in der historischen Speicherstadt und auf dem Fischmarktareal folgten dem Markttrend und konnten auch im ersten Quartal 2025 ihre positive Entwicklung bei annähernder Vollvermietung in beiden Quartieren fortsetzen.

Die **Umsatzerlöse** stiegen im Berichtszeitraum leicht um 2,1 % auf 11,6 Mio. € (im Vorjahr: 11,4 Mio. €). Bei einem konstanten Erlösniveau im Fischmarktareal resultierte der Anstieg aus erfolgreichen Anschluss- bzw. Neuvermietungen in der Speicherstadt.

Das kumulierte **Betriebsergebnis (EBIT)** stieg im Berichtszeitraum ebenfalls leicht um 2,0 % auf 3,7 Mio. € (im Vorjahr: 3,6 Mio. €). Der Ergebnisanstieg resultierte vorrangig aus den gestiegenen Mieterlösen sowie den rückläufigen Instandhaltungskosten, wodurch ein höherer Abschreibungsaufwand überkompensiert werden konnte.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag 31. März 2025 traten keine nennenswerten Ereignisse von wesentlicher Bedeutung ein.

Risiko- und Chancenbericht

Hinsichtlich der Risiko- und Chancensituation des HHLA-Konzerns gelten – soweit nicht anders in diesem Bericht dargestellt – die im zusammengefassten Lagebericht 2024 getroffenen Aussagen fort. Die identifizierten Risiken haben unverändert keinen existenzbedrohenden Charakter. Auch für die Zukunft sind aus heutiger Sicht keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden.

Prognosebericht

Im Mitteilungszeitraum sind grundsätzlich keine neuen Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten. Die im Geschäftsbericht 2024 enthaltenen Angaben zum erwarteten Geschäftsverlauf 2025 besitzen weiterhin Gültigkeit.

Hamburg, den 5. Mai 2025

Hamburger Hafen und Logistik Aktiengesellschaft

Der Vorstand

Angela Titzrath

Jens Hansen

Torben Seebold

Annette Walter