Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. €	**1–9 | 2026**	1–9 | 2025	Veränderung
Umsatzerlöse	1.375,1	1.331,4	3,3 %
EBITDA	245,6	246,7	- 0,4 %
EBITDA-Marge in %	17,9	18,5	- 0,6 PP
EBIT	81,2	117,1	- 30,7 %
EBIT-Marge in %	5,9	8,8	- 2,9 PP
Ergebnis nach Steuern und nach Anteilen anderer Gesellschafter	2,0	34,9	- 94,1 %
ROCE in %	3,7	5,9	- 2,2 PP

Wesentliche Ereignisse und Geschäfte

Am 5. Januar 2026 hat die Port of Hamburg Beteiligungsgesellschaft SE (PoH) mitgeteilt, dass sie mehr als 95 % der Aktien der HHLA hält und die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der HHLA auf die Port of Hamburg Beteiligungsgesellschaft SE gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung anstrebt (sog. aktienrechtlicher Squeeze-out nach § 327a AktG). Nach Abschluss des Verfahrens zur Festlegung der angemessenen Barabfindung hat die PoH mit Schreiben vom 21. April 2026 ein konkretisiertes Übertragungsverlangen an die Gesellschaft übermittelt und in diesem Schreiben die Barabfindung mit 21,16 EUR je A-Aktie und 40,31 EUR je S-Aktie festgelegt. Auf der Hauptversammlung der HHLA AG am 11. Juni 2026 wurde die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der Port of Hamburg Beteiligungsgesellschaft SE (PoH) als Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung gemäß §§ 327a ff. AktG beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurden zwei Anfechtungsklagen beim zuständigen Landgericht Hamburg erhoben. Der aktienrechtliche Squeeze-out wird mit Eintragung ins Handelsregister wirksam. Die Eintragung erfolgt erst im Falle einer Abweisung oder Rücknahme der Anfechtungsklagen oder nach erfolgreichem Abschluss eines sogenannten Freigabeverfahrens nach § 327e Abs. 2 i. V. m. § 319 Abs. 6 AktG. Die HHLA AG hat am 21. August 2026 ein entsprechendes Freigabeverfahren eingeleitet. Das Verfahren dauert aktuell noch an.

Mit Beschluss vom 28. April 2026 hat der Vorstand der HHLA AG die dauerhafte Einstellung des Geschäftsbetriebs der Tochtergesellschaft omoqo GmbH, Hamburg, zum 30. September 2026 beschlossen. Die ergebniswirksamen Sondereffekte aus dem Beschluss und die daraus resultierenden Maßnahmen sind dargestellt in der Beschreibung der Entwicklung Segment Logistik.

Aufgrund der konkreten Absicht des Vorstandes, die Anteile an der Tochtergesellschaft HHLA Sky GmbH zu veräußern, sind, wie bereits im Halbjahresfinanzbericht 2026, zum

30. September 2026 im kurzfristigen Vermögen als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und damit im direkten Zusammenhang stehende Schulden als kurzfristige Schulden ausgewiesen. Der Vollzug der Transaktion erfolgte Ende Oktober 2026. Die Vermögenswerte und Schulden wurden jeweils mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Die außerplanmäßigen Wertminderungen der Vermögenswerte in Höhe von 12,0 Mio. € wurden in den Abschreibungen ergebniswirksam berücksichtigt.

Am 20. Juli 2026 hat der Vorstand der HHLA aufgrund stärker als erwarteter operativer Beeinträchtigungen und einer damit einhergehenden schwächeren Entwicklung der Umschlag- und Transportmengen die Prognose für Umsatzerlöse und operatives Betriebsergebnis (EBIT) des laufenden Geschäftsjahres angepasst und dies in einer Kapitalmarktmitteilung veröffentlicht.

Eine weitere Anpassung der Prognose für das operative Betriebsergebnis (EBIT) erfolgte am 22. Oktober 2026. Ausschlaggebend waren die hinter den Erwartungen zurückbleibende Entwicklung des Containerumschlags infolge der Anlaufphase zur weiteren Automatisierung der Hamburger Containerterminals, streikbedingter Ausfälle sowie eine nicht zahlungswirksame Wertberichtigung in Höhe von rund 12 Mio. € im Segment Logistik. Diese ergab sich aus der Überprüfung des Beteiligungsportfolios im Bereich der Neu- und Ausgründungen von Geschäftsaktivitäten im Zuge der strategischen Fokussierung auf das Kerngeschäft. Weitere Informationen zur aktualisierten Prognose enthält der Prognosebericht.

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 ging in den ersten neun Monaten 2026 gegenüber dem Vergleichszeitraum um 7,3 % auf 4.446 Tsd. TEU zurück (im Vorjahr: 4.798 Tsd. TEU). Die Mengenentwicklung wurde insbesondere durch die fortlaufenden Modernisierungsmaßnahmen an den Hamburger Terminals beeinträchtigt. Darüber hinaus wirkten sich Anpassungen internationaler Transport- und Warenströme infolge der geopolitischen Spannungen sowie der starke Wintereinbruch zu Jahresbeginn und streikbedingte Ausfälle im dritten Quartal belastend aus. Rückläufig entwickelten sich insbesondere die Überseeverkehre mit Nordamerika und Fernost, vor allem China. An den internationalen Containerterminals lag das Umschlagvolumen nach der positiven Entwicklung im ersten Halbjahr leicht unter dem Vorjahresniveau.

Der **Containertransport** erhöhte sich im Berichtszeitraum um 0,5 % auf 1.509 Tsd. TEU (im Vorjahr: 1.501 Tsd. TEU). Positiv entwickelten sich insbesondere die kontinentalen Verkehre sowie die Transporte von und nach Polen.

Die **Umsatzerlöse** des HHLA-Konzerns erhöhten sich im Mitteilungszeitraum um 3,3 % auf 1.375,1 Mio. € (im Vorjahr: 1.331,4 Mio. €). Hierzu trugen insbesondere erforderliche Preisanpassungen sowie ein veränderter Umsatzmix im Segment Intermodal bei. Im Segment

Container konnten zusätzliche Lagergelderlöse an den **Hamburger Containerterminals** den deutlichen Mengenrückgang nur teilweise kompensieren.

Der börsennotierte Teilkonzern Hafenlogistik verzeichnete im Berichtszeitraum einen moderaten Umsatzanstieg auf 1.346,8 Mio. € (im Vorjahr: 1.303,5 Mio. €). Die Umsatzerlöse im nicht börsennotierten Teilkonzern Immobilien beliefen sich auf 35,6 Mio. € (im Vorjahr: 34,8 Mio. €).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** gingen um 3,4 % auf 43,6 Mio. € zurück (im Vorjahr: 45,1 Mio. €). Im Vorjahr waren im Zuge der Umstrukturierung am O'Swaldkai Erträge enthalten, die im Wesentlichen auf die Mietvertragsverlängerung und die Übergabe von Immobilien zurückzuführen waren.

Die **operativen Aufwendungen** erhöhten sich um 6,7 % auf 1.347,2 Mio. € (im Vorjahr: 1.262,6 Mio. €). Hierzu trugen insbesondere ein starker Anstieg der Abschreibungen sowie ein höherer Personalaufwand bei. Maßgeblich für den Anstieg der Abschreibungen waren außerplanmäßige Wertminderungen auf langfristige Vermögenswerte im Segment Logistik. Darüber hinaus wirkten sich die Abnahme neuer Containerbrücken und die Aktivierung der Werkstatt am Container Terminal Burchardkai erhöhend aus. Der Personalaufwand stieg neben der tariflichen Entwicklung aufgrund projektbedingter Produktivitätseinschränkungen an den Container Terminals Burchardkai und Altenwerder sowie einer Geschäftsausweitung im Bahntransport deutlich an. Höhere Leasingaufwendungen im Bahntransport führten zudem zu einem moderaten Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Der Materialaufwand erhöhte sich u. a. durch höhere Treibstoffaufwendungen leicht.

Das Betriebsergebnis (EBIT) verringerte sich im Mitteilungszeitraum um 30,7 % auf 81,2 Mio. € (im Vorjahr: 117,1 Mio. €). Die **EBIT-Marge** lag bei 5,9 % (im Vorjahr: 8,8 %). Im Teilkonzern Hafenlogistik sank das EBIT um 34,7 % auf 70,2 Mio. € (im Vorjahr: 107,4 Mio. €). Im Teilkonzern Immobilien erhöhte es sich hingegen um 13,1 % auf 10,7 Mio. € (im Vorjahr: 9,5 Mio. €).

Der Nettoaufwand aus dem **Finanzergebnis** nahm um 2,2 Mio. € bzw. 5,5 % auf 42,6 Mio. € zu (im Vorjahr: 40,4 Mio. €).

Die **effektive Steuerquote** des Konzerns lag mit 65,5 % deutlich über dem Vorjahreswert (im Vorjahr: 31,3 %). Ursache hierfür waren unterjährige Verluste einzelner inländischer Gesellschaften, für die zum Stichtag keine aktiven latenten Steuern angesetzt wurden. Dadurch fiel der ausgewiesene Steueraufwand im Verhältnis zum Ergebnis vor Steuern erheblich höher aus.

Das **Ergebnis nach Steuern** ging um 39,5 Mio. € auf 13,3 Mio. € zurück (im Vorjahr: 52,8 Mio. €). Das **Ergebnis nach Steuern und nach Anteilen anderer Gesellschafter** lag mit 2,0 Mio. € stark unter dem Vorjahresergebnis (im Vorjahr: 34,9 Mio. €). Das **Ergebnis je Aktie** betrug 0,03 € (im Vorjahr: 0,46 €). Das Ergebnis je Aktie im börsennotierten Teilkonzern Hafenlogistik belief sich auf - 0,06 € (im Vorjahr: 0,41 €). Im nicht börsennotierten Teilkonzern Immobilien lag das Ergebnis je Aktie mit 2,24 € über dem Vorjahresniveau (im Vorjahr: 1,97 €). Die **Rendite auf das eingesetzte Kapital (ROCE)** lag bei 3,7 % (im Vorjahr: 5,9 %).

Finanz- und Vermögenslage

Bilanzanalyse

Die **Bilanzsumme** des HHLA-Konzerns erhöhte sich zum 30. September 2026 gegenüber dem Jahresende 2025 um insgesamt 133,4 Mio. € auf 3.608,0 Mio. € (zum 31. Dezember 2025: 3.474,6 Mio. €).

Bilanzstruktur

in Mio. €	**30.09.2026**	31.12.2025
Aktiva		
Langfristiges Vermögen	3.037,4	2.894,7
Kurzfristiges Vermögen	570,5	579,9
	3.608,0	**3.474,6**
Passiva		
Eigenkapital	851,1	837,2
Langfristige Schulden	2.209,7	2.121,3
Kurzfristige Schulden	547,2	516,1
	3.608,0	**3.474,6**

Auf der Aktivseite der Bilanz stiegen die **langfristigen Vermögenswerte** um 142,7 Mio. € auf 3.037,4 Mio. € an (zum 31. Dezember 2025: 2.894,7 Mio. €). Die Veränderung resultierte im Wesentlichen aus den getätigten Investitionen abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in das Sachanlagevermögen und die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Gegenläufig wirkte der Rückgang der immateriellen Vermögenswerte im Wesentlichen aufgrund der Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte.

Die **kurzfristigen Vermögenswerte** nahmen um 9,3 Mio. € auf 570,5 Mio. € ab (zum 31. Dezember 2025: 579,9 Mio. €). Die Veränderung resultierte im Wesentlichen aus einem Rückgang der Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und kurzfristigen Einlagen sowie der Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen. Gegenläufig wirkte ein Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte. Außerdem wurden zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Auf der Passivseite erhöhte sich das **Eigenkapital** gegenüber dem Jahresende 2025 um 13,9 Mio. € auf 851,1 Mio. € (zum 31. Dezember 2025: 837,2 Mio. €). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem positiven Gesamtergebnis der Berichtsperiode, im Wesentlichen verursacht durch die zinssatzinduzierte Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne inklusive der erfolgsneutralen Steuereffekte, abzüglich der Ausschüttung an nicht beherrschende Anteilseigner. Die Eigenkapitalquote beträgt 23,6 % (zum 31. Dezember 2025: 24,1 %).

Die **langfristigen Schulden** nahmen um 88,4 Mio. € auf 2.209,7 Mio. € zu (zum 31. Dezember 2025: 2.121,3 Mio. €). Die Veränderungen resultierten im Wesentlichen aus der Zunahme der langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten. Gegenläufig wirkte die

Abnahme der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen sowie der Pensionsrückstellungen.

Der Anstieg der **kurzfristigen Schulden** um 31,1 Mio. € auf 547,2 Mio. € (zum 31. Dezember 2025: 516,1 Mio. €) wurde im Wesentlichen verursacht durch die Zunahme der kurzfristigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten sowie der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Investitionsanalyse

Das Investitionsvolumen betrug im Mitteilungszeitraum 304,8 Mio. € und lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 378,1 Mio. €, der als wesentlichen Treiber die Verlängerung eines Mietvertrags für Logistikflächen beinhaltete.

Ein wesentlicher Teil der Investitionstätigkeit entfiel in den ersten neun Monaten 2026 auf die Beschaffung von Containerbrücken und Großgeräten für den Horizontaltransport auf den HHLA-Containerterminals im Hamburger Hafen sowie auf den Ausbau und die Modernisierung der internationalen Containerterminals. Darüber hinaus 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. €	**1–9 | 2026**	1–9 | 2025
Finanzmittelfonds am 01.01.	**196,1**	**285,6**
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	131,9	215,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 262,2	- 230,2
Free Cashflow	**- 130,3**	**- 14,8**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	59,1	- 2,1
Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 71,2	- 17,0
Finanzmittelfonds am 30.09.	**124,9**	**268,6**
Kurzfristige Einlagen	0,0	0,0
Verfügbare Liquidität	124,9	268,6

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** von 131,9 Mio. € (im Vorjahr: 215,4 Mio. €) setzte sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen aus dem Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von 81,2 Mio. € (im Vorjahr: 117,1 Mio. €), den Ab- bzw. Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte mit 164,5 Mio. € (im Vorjahr: 129,6 Mio. €) sowie der Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva mit 18,5 Mio. € (im Vorjahr: 91,5 Mio. €) zusammen. Gegenläufig wirkten im Wesentlichen die Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva mit 71,2 Mio. € (im Vorjahr: 56,6 Mio. €), die Auszahlungen für Zinsen in Höhe von 40,9 Mio. € (im Vorjahr: 32,3 Mio. €) sowie die gezahlten Ertragsteuern in Höhe von 33,1 Mio. € (im Vorjahr: 35,7 Mio. €).

Aus der **Investitionstätigkeit** ergab sich ein Mittelabfluss in Höhe von 262,2 Mio. € (im Vorjahr: 230,2 Mio. €). Dieser resultierte überwiegend aus Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien mit 241,3 Mio. € (im Vorjahr: 233,4 Mio. €) sowie aus Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte mit 20,1 Mio. € (im Vorjahr: 14,2 Mio. €).

Der **Free Cashflow** als Summe der Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit und Investitionstätigkeit betrug - 130,3 Mio. € (im Vorjahr: - 14,8 Mio. €).

Aus der **Finanzierungstätigkeit** ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von 59,1 Mio. € (im Vorjahr: Mittelabfluss in Höhe von 2,1 Mio. €). Dieser resultierte im Wesentlichen aus den Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 143,4 Mio. € (im Vorjahr: 109,6 Mio. €). Gegenläufig wirkten die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 35,4 Mio. € (im Vorjahr: 38,3 Mio. €) sowie die Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten in Höhe von 29,2 Mio. € (im Vorjahr: 36,6 Mio. €).

Der HHLA-Konzern verfügte zum 30. September 2026 über ausreichend Liquidität. Bis zum Bilanzstichtag traten keine Liquiditätsengpässe auf. Der **Finanzmittelfonds** betrug zum Ende des dritten Quartals insgesamt 124,9 Mio. € (zum 30. September 2025: 268,6 Mio. €) und entspricht wie auch im Vorjahr der verfügbaren Liquidität des Konzerns. Die verfügbare **Liquidität** zum 30. September 2026 bestand aus Cash-Pool-Forderungen gegenüber der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH in Höhe von 3,2 Mio. € (zum 30. September 2025: 21,4 Mio. €) sowie aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten und kurzfristigen Einlagen in Höhe von 121,7 Mio. € (zum 30. September 2025: 247,2 Mio. €).

Segmententwicklung

Segment Container

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. €	**1–9 | 2026**	1–9 | 2025	Veränderung
Umsatzerlöse	637,2	641,8	- 0,7 %
EBITDA	107,7	129,1	- 16,6 %
EBITDA-Marge in %	16,9	20,1	- 3,2 PP
EBIT	29,4	60,4	- 51,3 %
EBIT-Marge in %	4,6	9,4	- 4,8 PP
Containerumschlag in Tsd. TEU	4.446	4.798	- 7,3 %

In den ersten drei Quartalen 2026 ging der **Containerumschlag** gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich um 7,3 % auf 4.446 Tsd. Standardcontainer (TEU) zurück (im Vorjahr: 4.798 Tsd. TEU).

An den **Hamburger Containerterminals** lag der Umschlag mit 4.200 Tsd. TEU um 7,7 % unter dem Vorjahresniveau (im Vorjahr: 4.548 Tsd. TEU). Die Mengenentwicklung wurde im

Berichtszeitraum insbesondere durch die fortlaufenden Modernisierungsmaßnahmen an den Terminals sowie Anpassungen internationaler Transport- und Warenströme infolge der geopolitischen Spannungen beeinträchtigt. Hinzu kamen der starke Wintereinbruch zu Jahresbeginn und streikbedingte Ausfälle im dritten Quartal. Rückläufig entwickelten sich insbesondere die Überseeverkehre mit Nordamerika und Fernost, vor allem China. Zuwächse in den Verkehren mit Australien und dem Mittleren Osten sowie mit anderen europäischen Hochseehäfen konnten diese Entwicklung nicht ausgleichen.

Auch die Mengen der Zubringerverkehre (Feeder) nahmen gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich ab. Insbesondere die Verkehre aus Skandinavien, Estland und dem Vereinigten Königreich waren stark rückläufig. Positiv entwickelten sich hingegen die Ladungsmengen aus Deutschland, Belgien, Frankreich und Polen. Die Feederquote am wasserseitigen Umschlag blieb rückläufig und lag bei 18,9 % (im Vorjahr: 19,6 %).

An den **internationalen Containerterminals** ging das Umschlagvolumen nach der positiven Entwicklung im ersten Halbjahr leicht um 1,6 % auf 246 Tsd. TEU zurück (im Vorjahr: 250 Tsd. TEU). Hier wirkten sich insbesondere die schwierige wirtschaftliche Situation in Estland sowie Re-Routings im Mittelmeer aufgrund der geopolitischen Spannungen aus. Der gegenüber dem Vorjahr insgesamt deutlich gestiegene Containerumschlag am Container Terminal Odessa (CTO), der im dritten Quartal jedoch infolge der weiterhin angespannten Sicherheitslage und damit verbundener betrieblicher Einschränkungen nahezu wieder zum Erliegen kam, konnte diese Entwicklung nicht vollständig ausgleichen.

Trotz der deutlich rückläufigen Mengenentwicklung sanken die **Umsatzerlöse** des Segments Container im Berichtszeitraum nur leicht um 0,7 % auf 637,2 Mio. € (im Vorjahr: 641,8 Mio. €). Stützend wirkten zusätzliche Lagergelderlöse infolge längerer Verweildauern sowie die positive Erlösentwicklung an den internationalen Containerterminals der HHLA.

Die im Betriebsergebnis berücksichtigten Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträge – zusammen als **EBIT-Kosten** definiert – nahmen im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2025 um 4,5 % zu. Treiber war insbesondere ein moderat gestiegener Personalaufwand infolge der Tarifentwicklung sowie des zusätzlichen Einsatzes von Mitarbeitenden aus dem Pool des Gesamthafenbetriebs (GHB).

Zudem beeinträchtigten die Umbaumaßnahmen und die AGV-Einführung an den Liegeplätzen 1 bis 4 des Container Terminals Burchardkai (CTB) sowie der Austausch von Containerbrücken am Container Terminal Altenwerder (CTA) die Produktivität und führten zu zusätzlichen Aufwendungen. Der Abschreibungsaufwand erhöhte sich insbesondere infolge der Inbetriebnahme neuer Großgeräte und der neuen Werkstatt am CTB stark. Der Materialaufwand lag trotz des Mengenrückgangs leicht über dem Vorjahresniveau, maßgeblich aufgrund gestiegener Treibstoffkosten infolge der Eskalation des Konflikts im Nahen Osten.

Infolge der rückläufigen wasserseitigen Mengenentwicklung und des deutlichen Anstiegs der Aufwendungen sank das **Betriebsergebnis (EBIT)** um 51,3 % auf 29,4 Mio. € (im Vorjahr: 60,4 Mio. €). Die EBIT-Marge ging um 4,8 Prozentpunkte auf 4,6 % zurück (im Vorjahr: 9,4 %).

Die HHLA setzt die Modernisierung ihrer Hamburger Containerterminals sowie **Investitionen** in klimafreundliche und moderne Terminaltechnik konsequent fort.

Am CTA ist die Elektrifizierung der Hinterlandflotte mit 20 batteriebetriebenen elektrischen Zugmaschinen und der dazugehörigen Ladeinfrastruktur abgeschlossen. Der fünfte Bahnkran wurde im zweiten Quartal 2026 in Betrieb genommen; die Beschaffung eines weiteren Bahnkrans als Ersatzinvestition ist in Vorbereitung. Drei neue Zwei-Katz-Containerbrücken wurden im April 2026 an den Betrieb übergeben. Die Stabilisierung der Produktivität schreitet voran. Drei weitere Containerbrücken befinden sich derzeit in der Inbetriebnahme, erste Tests im operativen Betrieb sind bis Ende 2026 geplant. Die Anlieferung des dritten Loses ist für das zweite Quartal 2027 vorgesehen, ein viertes Los wurde bereits beauftragt.

Am CTB wurden vorbereitende Arbeiten an den Blöcken 28 und 29 des Lagerkransystems durchgeführt. Die AGV-Abfertigung wurde auf die Liegeplätze 3 und 4 ausgeweitet und soll im nächsten Schritt auf weitere Liegeplätze ausgedehnt werden. Zudem wurde das im Rahmen des AGV-Projekts errichtete Werkstattgebäude in Betrieb genommen. Für 2027 ist die Anschaffung einer neuen Containerbrücke für die Liegeplätze 1 und 2 vorgesehen.

Am Container Terminal Tollerort (CTT) wurden acht Hybrid-Van-Carrier bestellt, deren Übernahme für das vierte Quartal 2026 vorgesehen ist. Darüber hinaus wurden die Umschlagflächen für Airbus-Flugzeugteile erweitert und damit die Kapazität für diese anspruchsvollen Stückgüter verdoppelt. Das Umschlagvolumen des gesamten Vorjahres wurde bereits in den ersten drei Quartalen 2026 übertroffen.

Segment Intermodal

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. €	**1–9 | 2026**	1–9 | 2025	Veränderung
Umsatzerlöse	651,0	604,1	7,8 %
EBITDA	113,5	112,3	1,1 %
EBITDA-Marge in %	17,4	18,6	- 1,2 PP
EBIT	78,0	76,2	2,3 %
EBIT-Marge in %	12,0	12,6	- 0,6 PP
Containertransport in Tsd. TEU	1.509	1.501	0,5 %

Im wettbewerbsintensiven Markt der Containerverkehre im Seehafenhinterland verzeichneten die HHLA-Transportgesellschaften in den ersten neun Monaten 2026 einen geringfügigen Mengenanstieg. Der **Containertransport** erhöhte sich insgesamt um 0,5 % auf 1.509 Tsd. Standardcontainer (TEU) (im Vorjahr: 1.501 Tsd. TEU).

Die **Bahntransporte** konnten im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 % auf 1.308 Tsd. TEU (im Vorjahr: 1.300 Tsd. TEU) zulegen. Zum Mengenanstieg trugen vor allem Verkehre mit den norddeutschen Seehäfen sowie Transporte von und nach Polen bei. Weiterhin rückläufig entwickelten sich dagegen die Verkehre mit den adriatischen Seehäfen und im deutschsprachigen Raum. Die **Straßentransporte** lagen mit 201 Tsd. TEU auf Vorjahresniveau (im

Vorjahr: 201 Tsd. TEU). Ein wesentlicher Einflussfaktor waren im Berichtszeitraum außerdem die schwierigen Witterungsbedingungen zu Jahresbeginn.

Die **Umsatzerlöse** lagen mit 651,0 Mio. € um 7,8 % über dem Vorjahreswert (im Vorjahr: 604,1 Mio. €) und stiegen damit stärker als die Transportmenge. Gründe hierfür waren insbesondere erforderliche Preisanpassungen sowie ein veränderter Umsatzmix. Der Bahnanteil an der Transportmenge lag mit 86,7 % nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (im Vorjahr: 86,6 %).

Das **Betriebsergebnis (EBIT)** belief sich im Mitteilungszeitraum auf 78,0 Mio. € und erhöhte sich somit um 2,3 % (im Vorjahr: 76,2 Mio. €). Die EBIT-Marge ging dagegen um 0,6 Prozentpunkte auf 12,0 % zurück (im Vorjahr: 12,6 %). Ursächlich für die positive EBIT-Entwicklung waren im Wesentlichen der Anstieg der Transportmenge und die gestiegenen Durchschnittserlöse. Negativ wirkten dagegen operative Belastungen durch Baustellen auf wesentlichen Transportstrecken und die hohe Auslastung in den norddeutschen Seehäfen.

Segment Logistik

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. €	**1–9 | 2026**	1–9 | 2025	Veränderung
Umsatzerlöse	72,8	67,6	7,7 %
EBITDA	17,7	14,7	21,1 %
EBITDA-Marge in %	24,4	21,7	2,7 PP
EBIT	- 16,5	4,8	neg.
EBIT-Marge in %	- 22,6	7,1	neg.
Equity-Beteiligungsergebnis	2,5	3,2	- 20,3 %

Die **Umsatzerlöse** der konsolidierten Gesellschaften stiegen in den ersten neun Monaten um 7,7 % auf 72,8 Mio. € (im Vorjahr: 67,6 Mio. €). Bei teils gegenläufigen Entwicklungen der Einzelgesellschaften verzeichnete die Leasinggesellschaft für den intermodalen Verkehr ein starkes Umsatzwachstum.

Das **Betriebsergebnis (EBIT)** belief sich im Berichtszeitraum auf - 16,5 Mio. € (im Vorjahr: 4,8 Mio. €). Neben einer außerplanmäßigen Wertberichtigung auf langfristige immaterielle Vermögenswerte bei der omoqo GmbH in Höhe von 9,4 Mio. € im zweiten Quartal war zum 30. September 2026 eine weitere außerplanmäßige Wertminderung bei der HHLA Sky GmbH in Höhe von 12,0 Mio. € erforderlich. Die Fahrzeuglogistik blieb zudem ergebnisseitig stark hinter dem Vorjahr zurück, das von sonstigen betrieblichen Erträgen profitiert hatte. Die Leasinggesellschaft konnte ihr Ergebnis hingegen im Zuge des weiteren Geschäftshochlaufs stark steigern.

Das **Equity-Beteiligungsergebnis** des Segments lag mit 2,5 Mio. € um 20,3 % unter dem Vorjahreswert (im Vorjahr: 3,2 Mio. €).

Segment Immobilien

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. €	**1–9 | 2026**	1–9 | 2025	Veränderung
Umsatzerlöse	35,6	34,8	2,3 %
EBITDA	19,3	17,2	12,6 %
EBITDA-Marge in %	54,2	49,3	4,9 PP
EBIT	10,7	9,5	13,1 %
EBIT-Marge in %	30,1	27,3	2,8 PP

Das Marktumfeld für den Büromarkt Hamburg blieb laut dem Marktbericht von Grossmann & Berger im dritten Quartal 2026 weiterhin sehr verhalten. So sank der Flächenumsatz mit rund 270.000 m^2 um 13,7 %. Die Leerstandsquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte auf 7,2 %.

Die HHLA-Immobilien in der historischen Speicherstadt und auf dem Fischmarktareal konnten sich dabei vom Markttrend entkoppeln und verzeichneten auch im dritten Quartal 2026 eine stabile Entwicklung bei annähernder Vollvermietung in beiden Quartieren.

Die **Umsatzerlöse** stiegen im Berichtszeitraum moderat um 2,3 % auf 35,6 Mio. € (im Vorjahr: 34,8 Mio. €). Zum Umsatzanstieg trugen dabei auch Neuvermietungen nach Projektabschluss in der Speicherstadt bei.

Trotz höherer Instandhaltungskosten stieg das kumulierte **Betriebsergebnis (EBIT)** infolge gestiegener Erlöse sowie des Wegfalls hoher das Vorjahresergebnis belastender Einmalaufwendungen für nicht-operative Leistungen stark um 13,1 % auf 10,7 Mio. € (im Vorjahr: 9,5 Mio. €).

Nachtragsbericht

Nennenswerte Ereignisse von wesentlicher Bedeutung traten nach dem Bilanzstichtag 30. September 2026 nicht ein.

Risiko- und Chancenbericht

Gegenüber den im zusammengefassten Lagebericht 2025 sowie im Halbjahresfinanzbericht 2026 dargestellten Risiken und Chancen haben sich im dritten Quartal 2026 keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

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

Auf Grundlage des bisherigen Geschäftsverlaufs sowie aktualisierter Einschätzungen für das vierte Quartal 2026 hat der Vorstand der HHLA die Jahresprognose erneut angepasst. Streikbedingte Ausfälle und die Anlaufphase zur weiteren Automatisierung der Hamburger Containerterminals ließen die Entwicklung des Containerumschlags hinter den Erwartungen zurückbleiben und wirkten sich negativ auf das Ergebnis aus. Darüber hinaus ergibt sich im Zuge der strategischen Fokussierung auf das Kerngeschäft aus der Überprüfung des Beteiligungsportfolios im Bereich der Neu- und Ausgründungen von Geschäftsaktivitäten für das Segment Logistik eine nicht zahlungswirksame Wertberichtigung in Höhe von 12 Mio. €. Vor diesem Hintergrund erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2026 eine niedrigere Ergebnisentwicklung als zuletzt prognostiziert.

Für den **Teilkonzern Hafenlogistik** wird nunmehr ein deutlicher Rückgang im Containerumschlag gegenüber dem Vorjahr erwartet (zuvor: leichter Rückgang). Für den Containertransport wird unverändert mit einem leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr gerechnet.

Für die Umsatzerlöse wird weiterhin von einem deutlichen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ausgegangen. Die Erwartung für das operative Betriebsergebnis (EBIT) wurde angepasst und liegt nunmehr in einer Bandbreite von 100 bis 120 Mio. € (zuvor: 135 bis 155 Mio. €).

Für den **Teilkonzern Immobilien** wird unverändert mit einem Umsatz auf dem Niveau des Vorjahres gerechnet und für das operative Betriebsergebnis (EBIT) von einem deutlichen Rückgang ausgegangen.

Auf **Konzernebene** wird unverändert ein deutlicher Umsatzanstieg erwartet. Die Erwartung für das operative Betriebsergebnis (EBIT) wurde ebenfalls angepasst und liegt nunmehr in einer Bandbreite von 115 bis 135 Mio. € (zuvor: 150 bis 170 Mio. €).

Auch die Erwartungen hinsichtlich der Investitionstätigkeit wurden angepasst. Für den Konzern werden nunmehr **Investitionen** in einer Bandbreite von 380 bis 430 Mio. € erwartet (zuvor: 430 bis 480 Mio. €). Davon werden voraussichtlich 350 bis 400 Mio. € auf den Teilkonzern Hafenlogistik entfallen (zuvor: 400 bis 450 Mio. €). Hintergrund ist insbesondere der veränderte zeitliche Verlauf der laufenden Automatisierungsprojekte an den Hamburger Containerterminals, wodurch sich Mittelabrufe teilweise in das Folgejahr verschieben.

Alle übrigen im Geschäftsbericht 2025 enthaltenen Angaben zum erwarteten Geschäftsverlauf 2026 besitzen weiterhin ihre Gültigkeit.

Erwartete Konzernentwicklung für das Geschäftsjahr 2026

	2025	Prognose 26.03.2026	Prognose 20.07.2026	Prognose 22.10.2026
Containerumschlag in Tsd. TEU	6.295	Deutlicher Anstieg	Leichter Rückgang	Deutlicher Rückgang
Containertransport in Tsd. TEU	1.982	Starker Anstieg	Leichter Anstieg	Leichter Anstieg
Konzern				
Umsatzerlöse	1.756,2	Starker Anstieg	Deutlicher Anstieg	Deutlicher Anstieg
EBIT	160,5	In einer Bandbreite von 175 bis 195 Mio. €	In einer Bandbreite von 150 bis 170 Mio. €	In einer Bandbreite von 115 bis 135 Mio. €
Investitionen	500,9	In einer Bandbreite von 430 bis 480 Mio. €	In einer Bandbreite von 430 bis 480 Mio. €	In einer Bandbreite von 380 bis 430 Mio. €*
Teilkonzern Hafenlogistik				
Umsatzerlöse	1.718,8	Starker Anstieg	Deutlicher Anstieg	Deutlicher Anstieg
EBIT	144,7	In einer Bandbreite von 160 bis 180 Mio. €	In einer Bandbreite von 135 bis 155 Mio. €	In einer Bandbreite von 100 bis 120 Mio. €
Investitionen	465,9	In einer Bandbreite von 400 bis 450 Mio. €	In einer Bandbreite von 400 bis 450 Mio. €	In einer Bandbreite von 350 bis 400 Mio. €*
Teilkonzern Immobilien				
Umsatzerlöse	46,3	Auf Vorjahresniveau	Auf Vorjahresniveau	Auf Vorjahresniveau
EBIT	15,4	Deutlicher Rückgang	Deutlicher Rückgang	Deutlicher Rückgang

* Die Anpassung der Investitionsprognose war nicht Gegenstand der Ad-hoc-Mitteilung vom 22. Oktober 2026.
Prognoseveränderungen blau gekennzeichnet
Skala: leicht < moderat < deutlich < stark

Hamburg, den 3. November 2026

Hamburger Hafen und Logistik Aktiengesellschaft

Der Vorstand






Jeroen Eijsink | Annette Geiß | Jens Hansen | Torben Seebold