

In den Finanzkennzahlen des Segments Logistik sind die Geschäftsbereiche Fahrzeuglogistik und Beratung sowie Geschäftsaktivitäten enthalten, mit denen die HHLA neue Wachstumsfelder erschließen will. Im ersten Quartal 2021 wurde die iSAM AG (inklusive ihrer drei Tochterunternehmen), ein Spezialist für Automatisierungstechnik, in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Die Ergebnisse von Massengut- und Fruchtlogistik werden im Equity-Beteiligungsergebnis erfasst.

Die **Umsatzerlöse** der konsolidierten Gesellschaften übertrafen im Geschäftsjahr 2021 mit 71,3 Mio. € den Vorjahreswert um 38,8 % (im Vorjahr: 51,4 Mio. €). Der neu konsolidierte Bereich Automatisierungstechnik sowie ein starker Umsatzanstieg in der Fahrzeuglogistik trugen maßgeblich zu dieser Entwicklung bei.

Das **Betriebsergebnis (EBIT)** wies im Berichtszeitraum einen Verlust von 3,0 Mio. € aus (im Vorjahr: - 3,9 Mio. €). Hierfür waren Anlaufverluste in Zusammenhang mit den neuen Aktivitäten ursächlich. Die Fahrzeuglogistik konnte ihr Ergebnis stark steigern.

Die im Equity-Beteiligungsergebnis abgebildeten Gesellschaften verzeichneten einen insgesamt starken Umsatzanstieg. Das **Equity-Beteiligungsergebnis** stieg im Geschäftsjahr 2021 auf 3,9 Mio. € (im Vorjahr: 3,4 Mio. €).

Segment Immobilien

Wesentliche Kennzahlen

in Mio. €	2021	2020	Veränd.
Umsatzerlöse	38,1	38,1	- 0,0 %
EBITDA	22,6	20,0	13,3 %
EBITDA-Marge in %	59,4	52,4	7,0 PP
EBIT	15,3	12,9	18,0 %
EBIT-Marge in %	40,0	33,9	6,1 PP

Der Hamburger Markt für Büroflächen bestätigte im vierten Quartal die deutlichen Erholungstendenzen der Vorquartale. So wurde im Jahr 2021 laut dem aktuellen Marktbericht von Grossmann & Berger mit einem Büroflächenumsatz von 490.000 m² der pandemiebedingt sehr schwache Vorjahreswert um 44,1 % übertroffen. Die Leerstandsquote in Hamburg stieg dagegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht auf 3,8 % (im Vorjahr: 3,5 %) an.

Bei den HHLA-Immobilien in der historischen Speicherstadt und auf dem Fischmarktareal, die von den starken Marktschwankungen während der COVID-19-Pandemie weit geringer betroffen waren, war auch im vierten Quartal bei einer annähernden Vollvermietung weiter eine konstante Entwicklung zu verzeichnen. Die **Umsatzerlöse** wiesen im Jahr 2021 eine stabile Entwicklung aus und bestätigten mit 38,1 Mio. € somit den Wert des Vorjahres. Die pandemiebedingt erst im Jahres-

verlauf wieder einsetzenden Umsatzmietvereinbarungen sowie ein geplanter Erlösrückgang im Zuge der Revitalisierung einer Immobilie konnten durch gestiegene Mieterlöse einzelner Objekte kompensiert werden.

Das kumulierte **Betriebsergebnis (EBIT)** stieg per Ende des Geschäftsjahres bei einem moderat gesunkenen Instandhaltungsvolumen stark um 18,0 % auf 15,3 Mio. € (im Vorjahr: 12,9 Mio. €). Der wesentliche Grund hierfür waren vor allem sonstige betriebliche Erträge aus der Korrektur im Vorjahr im Zuge der COVID-19-Pandemie wertberechtigter Forderungen.

Nachtragsbericht

Die HHLA AG und die COSCO SHIPPING Ports Limited (CSPL), einem an der Börse in Hongkong notierten Terminalbetreiber und Mitglied der COSCO Shipping-Gruppe, haben am 21. September 2021 einen Vertrag über eine strategische Minderheitsbeteiligung von CSPL in Höhe von 35,0 % an der HHLA Container Terminal Tollerort GmbH (CTT), einer 100-%igen Tochtergesellschaft der HHLA AG, unterzeichnet. Der Vollzug der Transaktion steht weiterhin unter dem Vorbehalt verschiedener wettbewerbs- und außenwirtschaftsrechtlicher Genehmigungen (aufschiebenden Bedingungen), die bis zur Verabschiedung dieses Konzernabschlusses durch den Vorstand noch nicht erfüllt wurden. Der Aufsichtsrat der HHLA AG hat der Minderheitsbeteiligung bereits zugestimmt.

Die METRANS a.s, Prag/Tschechien, erwirbt mit Anteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 16. Dezember 2021 direkt und mit Anteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 16. Dezember 2021 indirekt über den Erwerb der Anteile an der CL EUROPORT s.r.o. mit Sitz in Plzen/Tschechien 100 % der Anteile an der CL EUROPORT Sp. z o.o. mit Sitz in Malaszewicze/Polen. Der Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben eines Containerterminals mit dem Angebot intermodaler Dienstleistungen rund um die Abwicklung von Containerzügen, Straßen-transport und Containerlagerung. Die Erstkonsolidierung der Gesellschaften erfolgt zum Erwerbszeitpunkt am 4. Januar 2022. Die Gesellschaft wird dem Segment Intermodal zugeordnet sein. Die Aufnahme beider Gesellschaften in den Konsolidierungskreis der HHLA erfolgt zum 31. März 2022. **Konzernanhang, Tz. 3 Zusammensetzung des Konzerns**

Nach dem Abschlussstichtag hat sich in der Ukraine die Auseinandersetzung um die politische Zukunft des Landes dramatisch zugespitzt. Mit dem Beginn der Invasion durch russische Truppen am 24. Februar 2022 muss davon ausgegangen werden, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturelle Verlauf in der Ukraine weiter verschlechtern. Darüber hinaus können Auswirkungen angekündigter Sanktionen und möglicher Gegenreaktionen auf die weltwirtschaftliche Entwicklung nicht abschließend bewertet werden. Aufgrund der skizzierten Entwicklung sind Effekte

möglich, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des HHLA-Konzerns negativ beeinflussen können. Anpassungen von Wertansätzen sind zukünftig nicht auszuschließen. **Risiko- und Chancenbericht**

Die HHLA ist in der Lage, diese Risiken zu tragen. Der Fortbestand des Konzerns ist hierdurch nicht gefährdet.

Prognosebericht

Gesamtwirtschaftlicher Ausblick

Nach dem pandemiebedingten Rückgang 2020 kehrte die Weltwirtschaft 2021 wieder auf einen Wachstumspfad zurück. Gleichwohl erlitt die konjunkturelle Erholung zuletzt einige Dämpfer, so dass sich die Ausgangslage für das Jahr 2022 leicht eingetrübt hat. Infektionsgeschehen und Lieferengpässe werden auch 2022 die gesamtwirtschaftlichen Aktivitäten bremsen, sollen jedoch im Jahresverlauf schrittweise an Einfluss verlieren. Anzeichen einer strukturellen Inflation sind erkennbar. Der Zeitpunkt geldpolitischer Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) bleibt abzuwarten, um die Auswirkungen auf die weitere Entwicklung besser beurteilen zu können. Nach jüngsten Einschätzungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Januar 2022 soll die **Weltwirtschaft** 2022 um 4,4 % expandieren. Die Erwartungen liegen 0,5 Prozentpunkte unter der vorherigen Prognose und spiegeln damit die nachlassende konjunkturelle Dynamik in der zweiten Hälfte 2021 wider. **Wirtschaftliches Umfeld**

Erwartetes Bruttoinlandsprodukt (BIP)

Wachstumserwartung in %	2022	Trend vs. 2021
Welt	4,4	↘
Fortgeschrittene Volkswirtschaften	3,9	↘
USA	4,0	↘
Aufstrebende Volkswirtschaften	4,8	↘
China	4,8	↘
Russland	2,8	↘
Euroraum	3,9	↘
Mittel- und Osteuropa (aufstrebende europäische Volkswirtschaften)	3,5	↘
Deutschland	3,8	↗
Welthandel	6,0	↘

Quelle: Internationaler Währungsfonds (IWF); Januar 2022

Die Dynamik des Welthandels wird sich 2022 im Zuge des abnehmenden konjunkturellen Expansionstempos etwas abschwächen. Jedoch werden eine erneut rückläufige Nachfrage und die erwartete Abschwächung der Pandemie dazu beitragen, Ungleichgewichte in den globalen Lieferketten zu verringern. Nach Schätzungen des IWF wird das weltweite **Handelsvolumen** in diesem Jahr um 6,0 % steigen.

Die Aussichten für die **Wirtschaftsregionen, die für die HHLA besondere Bedeutung** haben, sind für 2022 heterogen. So rechnet der IWF für China mit einem nachlassenden Wirtschaftswachstum und hat seinen aktualisierten Konjunkturausblick für die zweitgrößte Volkswirtschaft um 0,8 Prozentpunkte auf 4,8 % gesenkt (Stand: Januar 2022). Insbesondere die anhaltenden Probleme im chinesischen Immobiliensektor, die Null-COVID-Politik und die langsamer als erwartet verlaufende Erholung des privaten Verbrauchs schränken die wirtschaftlichen Aktivitäten ein. Dagegen wird die Erholung ölexportierender Länder wie Russland angesichts hoher Ölpreise grundsätzlich anhalten. Gleichwohl wurden die Wachstumserwartungen für die russische Wirtschaft aufgrund schlechter Ernten und einer unerwartet schlimmen Infektionswelle geringfügig nach unten revidiert. In den aufstrebenden Ländern Mittel- und Osteuropas wird die Wirtschaftskraft voraussichtlich um 3,5 % expandieren. In der Ukraine wird für 2022 eine Erholung mit einem Plus von 3,6 % erwartet, was jedoch neben der erfolgreichen Bekämpfung der Pandemie von der weiteren Entwicklung des geopolitischen Konfliktes mit Russland abhängig ist (IWF, Oktober 2021).

Die gesamtwirtschaftlichen **Aktivitäten des Euroraums** werden durch die aktuelle Infektionswelle, die Unsicherheiten im Hinblick auf neue Virusvarianten und die erneuten Maßnahmen zur Eindämmung belastet und dürften im Winterhalbjahr voraussichtlich leicht zurückgehen. Mit rückläufigem Infektionsgeschehen, Aufhebung der Mobilitätseinschränkungen und zunehmender Stabilisierung der Lieferketten dürfte die industrielle Wertschöpfung wieder an Geschwindigkeit zunehmen. Dennoch wird sich damit die erwartete vollständige wirtschaftliche Erholung weiter verzögern. Das estnische BIP wird sich nach letzten Schätzungen des IWF aus Oktober 2021 mit einem Plus von 4,2 % kräftig ausdehnen. Die Wirtschaftsleistung Italiens wird um 3,8 % steigen. Für die deutsche Wirtschaft erwartet der IWF gegenüber 2021 ein beschleunigtes Wachstum (+3,8 %). Gleichwohl wurde die Prognose um 0,8 Prozentpunkte gesenkt, was hauptsächlich auf die Anfälligkeit der exportorientierten Wirtschaft für die Störungen in den Lieferketten zurückzuführen ist.

Ausblick auf das Branchenumfeld

Die Stärke und die Geschwindigkeit des Umschlagwachstums infolge der konjunkturellen Erholung sowie die anhaltenden Schiffsverspätungen haben 2021 zu einer starken Überlastung der Häfen geführt. Die Terminalbetreiber waren mit stark verspäteten, außerplanmäßigen Schiffsanläufen, steigenden Verweildauern der Container, Engpässen in der landseitigen Transportkette sowie Personalmangel durch Coronavirus-Ausbrüche konfrontiert. Auch 2022 werden die Störungen in den Lieferketten und die Engpasssituation vor allem in den Vorhäfen eine hohe Umschlagdynamik beeinträchtigen. Aus diesem Grund hat das Marktforschungsinstitut Drewry seine