

Hamburg, 29. Dezember 2020

Hamburger Hafen und Logistik Aktiengesellschaft
Veröffentlichung einer Mitteilung über Geschäfte mit nahestehenden Personen gemäß
§ 111c AktG

Die Hamburger Hafen und Logistik Aktiengesellschaft („HHLA“) hat am 28. Dezember 2020 zwei Vereinbarungen zu seitens der HHLA von der Hamburg Port Authority („HPA“) gemietete Flächen am O'Swaldkai abgeschlossen. Es handelt sich zum einen um eine dreiseitige Vereinbarung mit der HPA und der Freien und Hansestadt Hamburg („FHH“) („Trilaterale Vereinbarung“) und zum anderen um einen Änderungsvertrag zu einem bestehenden Mietvertrag zwischen HHLA und HPA („Änderungsvertrag“). Der Aufsichtsrat der HHLA hat dem Abschluss der Trilateralen Vereinbarung und des Änderungsvertrags zugestimmt.

Die FHH hält mittelbar ca. 70,1 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der HHLA. Die HPA ist eine von der FHH errichtete Anstalt des öffentlichen Rechts, die von der FHH über den Aufsichtsrat der HPA kontrolliert wird. Die FHH und die HPA sind somit im Verhältnis zur HHLA jeweils nahestehende Personen im Sinne des § 111a Abs. 1 AktG.

Die Trilaterale Vereinbarung und der Änderungsvertrag regeln im Kern Folgendes: Vor dem Hintergrund der durch die FHH beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des sog. Grasbrook und zur langfristigen Standortsicherung für die HHLA werden die von der HHLA gemieteten Flächen am O'Swaldkai im Umfang verändert und im Ergebnis verkleinert; dafür wird der Mietvertrag für die verbleibenden Flächen vorzeitig bis 2049 verlängert. In diesem Zuge kommt es auch zu einer teilweise rückwirkenden und zukünftigen Anpassung der Jahresnettokaltmiete. Die HHLA erhält einen finanziellen Ausgleich insbesondere für die vorzeitige Rückgabe von Teilflächen und zur Durchführung von notwendigen Umbaumaßnahmen, damit der betriebliche Status quo am O'Swaldkai aufrechterhalten werden kann. Im Einzelnen:

Die HHLA hat durch einen Mietvertrag mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2025 eine Fläche von insgesamt 588.043 qm auf dem O'Swaldkai (in der Gemarkung Kleiner Grasbrook, belegen an der Dessauer Straße) von der HPA (der „Mietvertrag“) gemietet. Die HHLA hat die gesamte Fläche an Unikai, FKZ sowie EDEKA Zentrale AG & Co. KG („EDEKA“, gemeinsam mit Unikai und FKZ „Untermieter“) untervermietet, die auf den Flächen Hafenlogistikdienstleistungen erbringen. Die HHLA hält dabei jeweils rund 51 % des Stammkapitals der UNIKAI Lagerei- und Speditionsgesellschaft mbH („Unikai“) und der HHLA Frucht- und Kühlzentrum GmbH („FKZ“).

In Abänderung des geschlossenen Mietvertrags regelt der Änderungsvertrag, dass die bestehende Mietfläche zunächst rückwirkend – durch Erweiterung um bisher unter anderen Mietverträgen gemietete Flächen – zum 1. Juli 2020 auf ca. 607.190 qm vergrößert wird. Einen Teil der Gesamtfläche im Umfang von ca. 87.456 qm wird die HHLA sodann zurückgeben, wodurch die beabsichtigte Flächenverkleinerung erreicht wird. Die Rückgabe erfolgt nach Abschluss von Umbaumaßnahmen zur Kompensation der mit dem Änderungsvertrag vereinbarten Flächenreduzierung entsprechend dem Planungs- und Baufortschritt in Bezug auf den Grasbrook und frühestens zum 1. Januar 2022. Gleichzeitig wird durch den Änderungsvertrag die Dauer des Mietvertrags für die so verkleinerte Fläche vorzeitig bis zum 30. Juni 2049 verlängert. Es ist schließlich beabsichtigt, dass die von den Untermietern genutzten Flächen künftig direkt von der HPA an die Untermieter vermietet werden und der Mietvertrag entsprechend angepasst wird.

Die Jahresnettokaltmiete für die ursprüngliche Mietfläche in Höhe von 588.043 qm plus Uferbauwerke ist rückwirkend für den Zeitraum ab dem 1. Juli 2015 bis zum 30. Juni 2020 erhöht worden: Es wurde eine Erhöhung der jährlichen Miete für die Fläche im Umfang zwischen EUR 89.873,97 (für die Zeit vom 1. Juli 2015 bis zum 30. Juni 2017) und EUR 354.493,32 (für die

Zeit vom 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2020) und für die Uferbauwerke um EUR 61.996,93 gegenüber der bis dato geltenden Miete in Höhe von EUR 2.367.618,58 für die Fläche und EUR 538.642,64 für die Uferbauwerke vereinbart. Die Jahresnettokaltmiete für die zunächst vergrößerte Gesamtfläche von 607.190 qm plus Uferbauwerke ist mit Wirkung ab dem 1. Juli 2020 nach Jahren gestaffelt bis zum 30. Juni 2049 fest vereinbart worden. Sie beträgt ab dem 1. Juli 2020 EUR 2.758.224,52 zzgl. der Miete für die Uferbauwerke in Höhe von derzeit EUR 600.639,57. Die jährlichen Steigerungsraten zum 1. Juli jedes Jahres im Vergleich zur Vorjahresmiete betragen durchschnittlich 3,74%; eine für den 1. Juli 2021 vorgesehene Steigerung wird vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie nicht vorgenommen. Hinsichtlich der Miete für die Uferbauwerke sind keine konkreten Steigerungen vereinbart; diese wird in der Regel alle fünf Jahre durch Vereinbarung zwischen der HPA und dem Unternehmensverband Hafen Hamburg überprüft und ggf. neu festgelegt. Der Barwert der Mietzahlungen für die Laufzeit des geänderten Mietvertrags beträgt – unter Berücksichtigung der Flächenreduzierung – EUR 99,1 Mio. HPA und HHLA haben vereinbart, dass die Miete im Fall der Flächenrückgabe jeweils entsprechend reduziert wird. Die Miete ist anfänglich an der für die Vermietung von Hafenterrassen geltenden Mietskala orientiert; für den Zeitraum danach ist sie individuell vereinbart. Falls die Miethöhe entgegen der Einschätzung der Beteiligten seitens der Europäischen Kommission als unionsrechtswidrig qualifiziert werden sollte, würde die zulässige Miete durch einen Sachverständigen mit Rückwirkung auf den Abschluss des Änderungsvertrags (d.h. den 28. Dezember 2020) verbindlich festgelegt.

Nach der Trilateralen Vereinbarung zahlt die FHH der HHLA eine Ausgleichszahlung für die vorzeitige Rückgabe von Teilflächen und die Durchführung von zur Aufrechterhaltung des betrieblichen Status quo am O'Swaldkai notwendigen Umbaumaßnahmen in Höhe von bis zu EUR 120 Mio. und – falls die FHH konkrete einzelne Maßnahmen vorgeben sollte, die über die anerkannten Regeln der Technik hinausreichen, oder weitere unvorhergesehene Maßnahmen erforderlich werden – bis zu weitere EUR 10 Mio. (d.h. insgesamt maximal EUR 130 Mio.) (jeweils einschließlich ggf. anfallender Umsatzsteuer), wobei der konkrete Betrag durch einen unabhängigen Gutachter festgelegt wird („Ausgleichsleistung“). Die Ausgleichszahlung umfasst dabei insbesondere den Ausgleich für die vorzeitige Aufgabe von Mietvertragsflächen, den Bau eines Parkhauses auf dem Unikai-Gelände als Flächenkompensation, Kosten für Gebäudeabbrüche auf der fortzuführenden Mietfläche sowie die Kompensation der Restbuchwerte dieser Gebäude, Flächenherrichtungen und Umstrukturierungen. Nach Kalkulationen der HHLA werden die Umbaukosten etwa EUR 115 Mio. betragen. Die FHH übernimmt aber (direkt) die Kosten hinsichtlich der Anforderungen, die sich in Bezug auf den Lärmschutz aus dem stadtentwicklungspolitischen Vorhaben Grasbrook ergeben. Die Auszahlung der Ausgleichsleistung soll in drei Raten in den Jahren 2023 bis 2025, jeweils zum 31. März, erfolgen. Mit der Zahlung der Ausgleichsleistung nach vorstehenden Regelungen sind sämtliche vertraglichen oder sonstigen Ausgleichsansprüche der HHLA endgültig abgegolten. Die HHLA verpflichtet sich, keine Einwände oder Rechtsmittel gegen die Planung und Realisierung des Projekts Grasbrook zu erheben. Im Hinblick auf die erforderlichen Genehmigungen für die Verlagerung eines auf der Fläche befindlichen Gefahrstofflagers und weiterer Maßnahmen sind die Parteien verpflichtet, die erforderlichen Genehmigungen (auch durch Unikai und FKZ) zu beantragen, die erforderlichen Unterlagen beizubringen und das Verfahren der Änderungsgenehmigungen konstruktiv zu begleiten. Darüber hinaus haben sich die Parteien verpflichtet, künftige Verhandlungen über ggf. weitere erforderliche oder von einer Seite gewünschte Anpassungen des zugrundeliegenden Mietvertrags konstruktiv zu begleiten.

Für die Beurteilung des Änderungsvertrags und die Trilateralen Vereinbarung sind ferner folgende Aspekte wesentlich: Die betrieblichen Einschränkungen aus der verkleinerten Fläche lassen sich durch Umbaumaßnahmen kompensieren; es ergeben sich nach dem Umbau voraussichtlich keine Nachteile für die ansässigen Betriebe. Die Kosten der Umbaumaßnahmen trägt die FHH bis zur Höhe der genannten Maximalbeträge der Ausgleichsleistung. Durch die mit dem Änderungsvertrag verbundene Laufzeitverlängerung des Mietvertrags bis zum 30. Juni 2049 erhalten die HHLA und ihre Untermieter eine langfristige Standortperspektive für den Standort O'Swaldkai und damit auch Planungssicherheit für künftige Investitionen.

Die Trilaterale Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt des Eintritts aufschiebender Bedingungen, insbesondere der Schaffung einer etwaig für die Zahlung der Ausgleichsleistung noch notwendigen Ermächtigung im Haushalt der FHH über bis zu EUR 10 Mio. (eine Ermächtigung für den Betrag von bis zu EUR 120 Mio. besteht bereits). Der Änderungsvertrag steht seinerseits ebenfalls unter dem Vorbehalt des Eintritts aufschiebender Bedingungen, insbesondere (i) der Erteilung sämtlicher behördlicher Genehmigungen zur uneingeschränkten Fortführung der Betriebe von Unikai und FKZ sowie (ii) der Zahlung der Ausgleichsleistung. Die Bedingungen der Trilateralen Vereinbarung müssen spätestens bis zum 31. Dezember 2023 eingetreten sein, andernfalls gelten sie als ausgefallen.