



**HFM** Management für  
Hafen und Markt Frankfurt

# Bericht über das Geschäftsjahr

## 2025

**HFM** Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH





## **Bericht über das Wirtschaftsjahr 2025**

|                                                        | Seite |
|--------------------------------------------------------|-------|
| Lagebericht des Geschäftsjahres 2025                   | 1     |
| Bilanz zum 31. Dezember 2025                           | 22    |
| Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025 | 24    |
| Anhang für das Geschäftsjahr 2025                      | 25    |
| Anlage Verkehrsleistungen                              | 42    |
| Anlage Schiffsverkehr                                  | 43    |
| Anlage Bahnverkehr                                     | 44    |





## **LAGEBERICHT DES GESCHÄFTSJAHRES 2025**

### **1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

#### **Organisatorische und rechtliche Struktur der Gesellschaft**

Aus der Tradition des Frankfurter Hafens wurde 2001 die HFM Hafen Frankfurt Managementgesellschaft als ein selbständig, ökonomisch und marktorientiert arbeitendes Unternehmen gegründet.

Zum 1. Januar 2007 wurde die Aufgabe des Hafenmanagements um das Segment der Marktbetriebe erweitert. Die Gesellschaft hat ihren Namen den neuen Geschäftsaktivitäten angepasst und firmiert seither unter HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mit beschränkter Haftung.

Die HFM ist beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 52468 eingetragen. Alleinige Gesellschafterin der HFM ist die Stadt Frankfurt am Main.

Zu den Organen der Gesellschaft gehören die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat, die Geschäftsführung und der Beirat.

Seit 1. Juli 2002 hat die HFM den gesamten Geschäftsbetrieb von den Hafen- und Marktbetrieben der Stadt Frankfurt am Main (Eigenbetrieb) – Betriebszweig Hafenbetriebe – (vormals Hafenbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), nachfolgend Hafenbetriebe genannt, zum Besitz, zur Nutzung und zur Führung auf unbestimmte Zeit gepachtet.

Analog diesem Pachtvertrag hat die HFM seit 1. Januar 2007 zusätzlich den gesamten Geschäftsbetrieb der Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main (Eigenbetrieb) – Betriebszweig Marktbetriebe – (vormals Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), nachfolgend Marktbetriebe genannt, auf unbestimmte Zeit gepachtet und damit ihr operatives Geschäft erweitert.

Der Geschäftsführer Herr Ralf Karpa nimmt die Geschäfte der HFM seit 2019 als alleiniger Geschäftsführer wahr. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages vertritt er die Gesellschaft allein.

Die Vertretung der Gesellschaft wird durch die Prokuristen Herrn Harry Schnepf, Herrn Michael Lorenz und Frau Bianca Winkel geregelt, die die Gesamtprokura jeweils zu zweit ausüben.

#### **Gegenstand der Gesellschaft**

Unternehmenszweck ist insbesondere die Verwaltung und der Betrieb sämtlicher Hafeneinrichtungen der Stadt Frankfurt am Main sowie die Durchführung bzw. Bereitstellung eines Hafenbetriebes in all seinen Bereichen der Güterlogistik und der Lagerung.

Die HFM fördert den Hafen als wichtigen Wirtschaftsfaktor der Stadt Frankfurt am Main und der gesamten Region. Die HFM betrachtet sich als Partner aller an der Hafenwirtschaft beteiligten Unternehmen, Verbände und Institutionen.

Die HFM hat die Aufgabe, die Bedeutung der Gewerbe- und Industriegebiete im Osthafen und Gutleuthafen als bedeutender Wirtschaftsfaktor für Frankfurt am Main zu stärken, die Attraktivität des Standortes Hafen zu steigern sowie die Ver- und Entsorgung des Wirtschaftsraumes Frankfurt am Main sicherzustellen.

Als Partner der Hafenwirtschaft unterstützt die HFM die Entwicklung und Realisierung weitreichender logistischer Konzepte unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrsträger Binnenschiff und Bahn. Die Ansiedlungspolitik wird unter verkehrspolitischen wie auch arbeitsmarkt- und standortpolitischen Gesichtspunkten und zur Förderung von Synergien gesteuert. Auf die Stärkung mittelständischer Strukturen wird besonders Wert gelegt. Darüber hinaus bietet die HFM Dienstleistungen für die Hafenwirtschaft an, die die Attraktivität des Standortes und die eigene Wirtschaftlichkeit steigern.

Gegenstand des Unternehmens ist außerdem die Verwaltung und der Betrieb sämtlicher Kleinmarkthallen und Wochenmärkte der Stadt Frankfurt am Main sowie die Durchführung, Weiterentwicklung und Förderung ggf. auch Schließung beziehungsweise die Einleitung der Schließung von Märkten nach Maßgabe und unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen (§ 51 Nr. 11 HGO).

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der HFM arbeiten dienstleistungsorientiert im Interesse der Kundinnen und Kunden. Durch die Erweiterung des Unternehmenszwecks des Eigenbetriebes Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main obliegt der HFM auch die Entwicklung und Vermietung von Gewerbe- und sonstigen Flächen. Der handelsrechtliche Jahresüberschuss bildet die maßgebliche steuerungsrelevante Finanzkennzahl für die Gesellschaft.

### **Entwicklung Gesamtwirtschaft und Branche**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 um 0,2 % höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren war die deutsche Wirtschaft wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Im Jahr 2025 hat die Binnenschifffahrt 1,3 % weniger Güter transportiert als im Vorjahr. Es wurden 171,6 Millionen Tonnen Güter befördert (2024: 173,8 Millionen Tonnen). Verantwortlich für den Rückgang des Transportaufkommens ist in erster Linie der geringere Güterversand ins Ausland.



*Zusatzangaben zum geprüften Lagebericht:*

**Geschäftsentwicklung 2025**

Schiffsverkehr

In den öffentlichen Frankfurter Häfen, Osthafen 1, Osthafen 2 und Gutleuthafen sowie an der Kohleentladestelle im Westhafen wurden im Jahr 2025 per Schiff insgesamt 2.044.294 Tonnen Güter umgeschlagen. Dies entspricht einen Rückgang um 7,1 % gegenüber dem Vorjahr (2.200.726 Tonnen). Die Umschlagszahlen der einzelnen Gütergruppen sind in der Anlage Schiffsverkehr des Geschäftsberichts auf Seite 43 enthalten. Der Rückgang des Umschlagvolumens entstand vor allem im Bereich feste mineralische Brennstoffe und Erdöl, Mineralöl-erzeugnisse und Gase. Der Rückgang des Heizölumschlages ist weiterhin auf ein neues Tanklager in Hanau zurückzuführen.

Hafenbahnverkehr

Im Berichtsjahr 2025 wurde mit der Hafenbahn im Frankfurter Hafen ein Gütervolumen von 1.049.581 Tonnen befördert. Das entspricht einem Rückgang von 18,2 % gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 (1.282.753 Tonnen). Einer der Hauptgründe für diesen Rückgang war der teilweise komplette Wegfall der Kohletransporte über mehrere Monate. Verantwortlich hierfür waren wie im Vorjahr Anlagenrevisionen, Umbauten im Heizkraftwerk und durch einen Brand in dem Kohlebunker verursachte größere Schäden an der Anlage. Dies hatte eine längere Einstellung der Verkehre zur Folge.

Ausfälle von Großbaustellen und die geringe Nachfrage von Baustoffen führten zu einem Rückgang der Tonnage bei Transportleistungen in diesem Segment. Einen erheblichen Rückgang gab es des Weiteren im Bereich der Transporte mit Chemikalien aufgrund sinkender Nachfrage im Industriepark Fechenheim.

Die Umschlagszahlen der einzelnen Gütergruppen sind in der Anlage Bahnverkehr des Geschäftsberichts auf Seite 44 enthalten.

Mitte Mai des Berichtsjahres kam es zu einer Entgleisung einer HFM-Diesellok und einem aus 23 Wagen bestehenden Containerzug auf der Infrastruktur der HFM. Die beteiligte Diesellok der HFM wurde hierbei nicht beschädigt, es entstanden Schäden an der eigenen Infrastruktur und einigen Güterwagen. Dies hatte aufgrund der Infrastrukturschäden eine vierwöchige Einstellung der Containerverkehre im Terminal Frankfurt-Osthafen zur Folge.

Bahnlogistik

Wagenmeister-Dienstleistungen wurden im Berichtsjahr etwas weniger stark nachgefragt. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Umsatz in diesem Segment um knapp 1,0 %. Rangierdienstleistungen für Dritte, vor allem das Bereitstellen und Rangieren von Zügen innerhalb und außerhalb des Hafengebiets auf dem Gleisnetz der Deutschen Bahn, wurden 2025 um knapp 4,0 % geringer beauftragt als im Vorjahreszeitraum.

### Bahninfrastruktur

Im Berichtsjahr wurde in größerem Umfang die Umsetzung von Baumaßnahmen zur Ertüchtigung der Gleisanlagen und zur Behebung von nutzungs- und altersbedingten Schäden fortgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Bereiche Osthafenbahnhof, Osthafen 1, Osthafen 2 sowie Westhafen und Übergabebahnhof Griesheim. Ertüchtigungsarbeiten wurden an mehreren Weichen, Gleisen und Bahnübergängen durchgeführt. Im Bereich Osthafen 1, wurde ein Entgleisungsschaden beseitigt.

In Zusammenarbeit mit der VGF wurde weiterhin die Planung der Erneuerung der Sicherungstechnik des gemeinsam betriebenen Bahnübergangs „Ernst-Heinkel-Straße“ fortgesetzt. Damit im Zusammenhang wurde auch die Planung der Erneuerung der Sicherungstechnik des durch die HFM betriebenen Bahnübergangs „Hugo-Junkers-Straße“ weitergeführt.

Zu dem im Jahr 2024 ergangenen Planfeststellungsbeschluss zur Nordmainischen S-Bahn und der diesbezüglichen Klage der HFM und der Hafen- und Marktbetriebe fanden im Berichtsjahr umfangreiche Abstimmungen mit der DB InfraGO statt.

### Werkstatt

Die Werkstatt war im Jahr 2025 hauptsächlich mit der Hauptuntersuchung und der Motorrevision der Lokomotive D8 sowie mit der Verlängerung der Hauptuntersuchung der Lokomotive D9 befasst.

Die Vermietungserlöse im Bereich Werkstatt sind im Vergleich zu 2024 stabil geblieben.

### Immobilienmanagement

Durch das mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 28.03.2024 zugelassene Vorhaben der Nordmainischen S-Bahn werden Grundstücke der Hafenbahn teils dauerhaft und teils vorübergehend in Anspruch genommen. Damit verbunden sind unter anderem erhebliche Veränderungen des Gleissystems der Hafenbahn einschließlich der Anpassung der Leit- und Sicherungstechnik bis zum teilweisen Entfall von Gleisen und eine damit einhergehende Reduzierung der Gesamtgleisstrecke der Hafenbahn. Die durch HFM und die Hafen- und Marktbetriebe eingereichte Klage vor dem Bundesverwaltungsgericht richtet sich gegen diesen Planfeststellungsbeschluss. Die Klage war insoweit bereits erfolgreich, als eine 1. Planänderung des Planfeststellungsbeschlusses vom Juni 2025 zum Grundstück Cassellastraße 31 (Größe: 5.715 m<sup>2</sup>) zur in der Planung vorgesehenen Inanspruchnahme des Grundstücks für ein Versickerungs-/Absetzbecken nunmehr dazu führen wird, dass mit dem Becken auch ein Großteil des Grundstücks in das Eigentum von DB InfraGO zu übernehmen ist und durch diese zu betreiben und zu unterhalten ist, und nicht – wie planfestgestellt – durch die HFM bzw. die Hafen- und Marktbetriebe. Nach wie vor vorgesehen ist, dass ein von beiden Seiten rechtlich bindender, schriftlicher Vertrag abzustimmen und abzuschließen ist. Alle Parteien haben sich dem Antrag der HFM bzw. der Hafen- und Marktbetriebe auf Ruhen des Verfahrens angeschlossen. Sobald der Vertrag einvernehmlich abgeschlossen ist, wird die Klage zurückgenommen werden.

Die Flächenkapazitäten im Hafen sind unverändert komplett ausgeschöpft und die vermietbaren Grundstücke zu 98 % vergeben.



Wie bereits in den Vorjahren berichtet, hat die Firma Kaufland die Pläne für ein Auslieferungslager auf dem angemieteten Grundstück der Josef-Eicher-Straße 17-23 (Größe: 14.338 m<sup>2</sup>) im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Martinszehnten“ nicht mehr weiterverfolgt. Kaufland sucht insofern einen Nachfolgemietler. Dieses und das benachbarte Grundstück Josef-Eicher-Straße 12 (Größe: 10.628 m<sup>2</sup>) stehen somit weiterhin zur Vermarktung zur Verfügung. Hierzu gab es erste Gespräche mit der Fa. EcoPark GmbH, die Interesse an beiden Grundstücken geäußert hat. Diese beabsichtigt die Errichtung und das Betreiben von flexiblen Produktions-, Werkstatt- und Lagerflächen für Handwerk und Gewerbe - modular, nachhaltig und energieeffizient.

Im Kontorhaus steht eine weitere Bürofläche im 3. OG Ost (695 m<sup>2</sup>) durch mieterseitige Kündigung zur Vermietung zur Verfügung. Insofern gibt es bereits Gespräche mit einem Bestandsmieter, der sich erweitern möchte. Zum Stichtag 31.12.2025 beträgt die Auslastung des Kontorhauses 83,5 %.

Im Bürogebäude Lindleystraße 4 wurde zum 31.05.2025 eine weitere Bürofläche im 1. OG (105 m<sup>2</sup>) mieterseitig gekündigt. Die Auslastung betrug zum Ende des Berichtsjahres somit 65 %.

Im Bürogebäude Lindleystraße 14 konnte eine Bürofläche im 2. OG (485 m<sup>2</sup>) durch mieterseitige Kündigung seit 01.10.2025 noch nicht wieder vermietet werden.

Im Büro- und Lagergebäude Lindleystraße 5, in der Lagerhalle Lindleystraße 7 sowie im Garagenhaus stehen zum 31.12.2025 weiterhin keine vermietbaren Flächen zur Verfügung.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 9545 (M 258) vom 24.02.2011 wurde der „Rahmenplan Sommerhoffpark“ für eine Mischbebauung aus Gewerbe und Wohnen im Gutleutviertel beschlossen. Dieser umfasste auch Teile des Gutleuthafens (Grundstücke Hirtenstraße 9 – 11 und Wurzelstraße 2). Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgt die Vergabe der Erbbaurechte im Gutleuthafen im Rahmen einer Konzeptvergabe. Nach erfolgter Durchführung eines Dialogverfahrens durch die Stadtplanung zur Entwicklung des „Produktiven Quartiers Gutleut-West“ soll ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden. Für den Bereich des Hafens bestehen nach wie vor Mietverträge mit den Firmen VVG City-Logistik GmbH und BIMS-NAGEL Liegenschaftsverwaltungs GmbH & Co. KG. Diese Mietverträge sind jährlich kündbar. Aufgrund des vorlaufenden Architektenwettbewerbs für den Bebauungsplan wird eine Kündigung der Mietverträge seitens der HFM voraussichtlich frühestens zum 31.12.2028 erfolgen.

### CO<sub>2</sub>-Bilanz

Die Stadt Frankfurt am Main setzt sich dafür ein, dass alle städtischen Beteiligungsgesellschaften bis 2030 klimaneutral werden (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.05.2022, § 1650). Dafür sollen diese Gesellschaften Fahrpläne mit konkreten Zielen und Maßnahmen entwickeln und umsetzen, damit sie ihre Geschäftsbereiche insgesamt und insbesondere sehr energie- und treibhausgasintensive Einzelanlagen so kosteneffizient wie möglich emissionsarm machen können. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen (CO<sub>2</sub>e) der HFM GmbH betrugen im Jahr 2024 rund 3.500 t CO<sub>2</sub>e, davon rd. 2.800 t CO<sub>2</sub>e im Scope 3. Letzteres bezeichnet die indirekte Freisetzung klimaschädlicher Treibhausgase in der vor- und nachgelagerten Lieferkette. Auf diese Emissionen hat die HFM nur geringe Einflussmöglichkeit.

Es gibt diverse kleinere Verschiebungen der unterjährigen Verbräuche, hier zu nennen sind vor allem geringere Mengen an Erdgas. Die Verschiebungen innerhalb der einzelnen Positionen ergeben sich anhand externer Umstände (Wetter, Baumaßnahmen etc.), sind jedoch nicht auf spezielle Reduzierungsmaßnahmen zurückzuführen.

### Märkte

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 betreibt die HFM im Frankfurter Stadtgebiet 21 Wochenmärkte mit insgesamt 26 Marktveranstaltungen pro Kalenderwoche. Darüber hinaus werden die Kleinmarkthalle sowie die Markthalle in Höchst als überdachte Lebensmittelmärkte geführt. Aufgrund des Rückzugs des Landesverbandes für Markthandel und Schausteller Hessen e. V. aus der Organisation der Wochenmärkte in Hessen zum Jahresende 2024 hat die HFM im Frühjahr 2025 die Durchführung des Wochenmarktes auf dem Gravensteiner Platz im Stadtteil Preungesheim sowie des Marktes in der Kaiserstraße im Bahnhofsviertel übernommen.“

Die Wochen- und Spezialmärkte leisten einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in zahlreichen Stadtteilen. Darüber hinaus wirken sie als Frequenzbringer für den umliegenden Einzelhandel und tragen zur Belebung der jeweiligen Stadtquartiere bei. Für die Marktbesucherinnen und Marktbesucher stellen die Märkte den zentralen Absatzkanal für regional erzeugte und handwerklich verarbeitete Produkte dar. Die Direktvermarktung stärkt regionale Wertschöpfungsketten und unterstützt nachhaltige Wirtschaftsstrukturen. Im Berichtsjahr waren die Marktbetreiberinnen und Marktbetreiber weiterhin mit strukturellen Herausforderungen konfrontiert. Insbesondere der anhaltende Fachkräftemangel sowie gestiegene Energie- und Beschaffungskosten wirkten sich belastend auf die wirtschaftliche Situation einzelner Standbetreiberinnen und Standbetreiber aus. Dies führte auch im Geschäftsjahr 2025 zu Einschränkungen bei der Vermietung von Standplätzen.

Der Frankfurter Flohmarkt wird seit November 2008 von der HFM auf eigenes wirtschaftliches Risiko betrieben und findet wöchentlich im Wechsel am südlichen Mainufer und im Osthafen statt. Zur Bewertung der aktuellen Marktsituation und zur Ableitung von Entwicklungsperspektiven wurde im Jahr 2025 eine Studie zum Nutzungs- und Nachfrageverhalten von Händlerinnen und Händler sowie Besucherinnen und Besuchern beider Standorte beauftragt. Die Studienergebnisse bestätigen eine überregionale Bedeutung der beiden Flohmärkte. Sowohl Besucherinnen und Besucher als auch Händler und Händlerinnen reisen in nennenswertem Umfang aus dem Umland an. Die hohe Besucherfrequenz sowie die überwiegend positiven Rückmeldungen zu Lage und Atmosphäre belegen die Akzeptanz der Flohmärkte in der Bevölkerung. Darüber hinaus entfalten sie positive Effekte auf das Umfeld, insbesondere durch ergänzende gastronomische Nutzungen und die Belebung angrenzender Einkaufsbereiche. Die Flohmärkte erfüllen damit eine relevante soziale und stadtentwicklungsbezogene Funktion.

### Bau- und Technik

Aufgrund der Betriebssatzung der Hafen- und Marktbetriebe („übertragene Aufgaben“) sind diese für den Bau und die Unterhaltung der in der Unterhaltungspflicht der Stadt Frankfurt am Main stehenden Mainufer zuständig. Die operative Umsetzung dieser Aufgaben erfolgt durch die HFM.

Im Rahmen der in den Jahren 2021 und 2022 turnusgemäß durchgeführten Bauwerksinspektionen sämtlicher Uferbefestigungen der städtischen Mainufer sowie der Uferbefestigungen der Häfen der HFM wurde der bestehende Maßnahmenkatalog fortgeschrieben. Für Bereiche mit offenkundigen oder vermuteten Schäden sieht dieser Untersuchungs- und Planungsmaßnahmen mit unterschiedlicher Dringlichkeitskategorisierung vor. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden an verschiedenen Uferbefestigungen der städtischen Mainufer Beeinträchtigungen und Schäden an Uferwänden sowie an Treppenanlagen festgestellt. Auf dieser Grundlage wurden für einzelne Abschnitte vertiefende Untersuchungen, weiterführende Planungsmaßnahmen sowie einzelne Reparaturmaßnahmen durchgeführt.

Des Weiteren wurden im Rahmen der genannten turnusmäßigen Bauwerksprüfungen auch in zwei weiteren Uferabschnitten Mängel festgestellt. Diese betreffen insbesondere den Bereich Nizzawerft am innerstädtischen Mainufer sowie den Flusshafen Gutleut. In beiden Bereichen wurden umfangreiche Bauwerks- und Baugrunduntersuchungen zum baulichen Zustand der Uferwände sowie Planungen zur Sanierung durchgeführt.

Für den Bereich Nizzawerft wurden im Berichtsjahr die regelmäßigen Bauwerksbeobachtungen fortgesetzt mit dem Ziel, im Jahr 2026 mit der Planung der Sanierungsmaßnahme zu beginnen, diese im Jahr 2027 abzuschließen und die Baumaßnahme spätestens im Jahr 2028 umzusetzen.

Für den Bereich Flusshafen Gutleut wurden im Geschäftsjahr 2025 die Planungs- sowie die Ausschreibungsunterlagen vorbereitet. Ende des Jahres 2025 konnte nach Abschluss der Vergabevorbereitungen der Auftrag an ein ausführendes Unternehmen vergeben werden.

In der Lindleystraße 12 (Kontorhaus) wurde bei einer Prüfung durch die Branddirektion ein Mangel festgestellt. Dieser betrifft die brandschutztechnisch erforderliche Trennung von Löschwasser- und Trinkwassersystem. Entsprechend den geltenden Brandschutzanforderungen ist eine eindeutige Systemtrennung zwischen Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sicherzustellen. Zur Behebung dieses Mangels wurden verschiedene Planungsvarianten erarbeitet und in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachplanern sowie der Branddirektion erörtert. Die Entwurfsplanung konnte in Abstimmung mit allen beteiligten Fachplanern und Behörden innerhalb des Geschäftsjahres abgeschlossen werden. Ziel ist es, im Jahr 2026 die Planungs- und Ausschreibungsleistungen für die Baudurchführung vorzubereiten und die bauliche Umsetzung der Maßnahme einzuleiten.

Der Ausbau der Peter-Behrens-Straße im Osthafen 2 durch die Stadt Frankfurt verzögert sich weiterhin. Die Hafen- und Marktbetriebe werden als Anlieger an den Kosten der Erschließung beteiligt werden.

Im Projekt Landstromversorgung für Flusskreuzfahrt- und Hotelschiffe wurde ein neues Konzept verfolgt, zunächst drei Liegeplätze mittels oberirdischer Anschlusskästen und einer oberirdischen Umspannanlage zu elektrifizieren. Dieses Konzept wurde im Berichtsjahr mit den zuständigen Fachämtern, Behörden und Dezernaten abgestimmt. Eine Zusage zu der von den Beteiligten favorisierten Umsetzungsvariante steht bislang noch aus.

### Verwaltung und Personal

Im April 2025 wurde das Arbeitszeiterfassungssystem von „Interflex“ von der Version 6020 auf 6040 umgestellt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können nun täglich unter anderem ihre geleisteten Arbeitszeiten, den Urlaubsanspruch, den Urlaubsantrag und Fortbildungstage einsehen. Durch die Digitalisierung dieses Prozesses konnten Arbeitsabläufe deutlich beschleunigt und Papier eingespart werden.

Im Sommer 2025 haben zwei Auszubildende Ihre Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement erfolgreich abgeschlossen.

### IT

Das bereits mehrjährig eingesetzte System für die elektronische Rechnungsverarbeitung wurde erweitert, so dass die Eingangspost digital verarbeitet werden kann. Die Serverlandschaft wurde erneuert und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Die Digitalisierung von Geschäftsprozessen schafft neue Chancen, bringt jedoch auch Risiken mit sich. Aus diesem Grund beschäftigte sich die HFM intensiv mit der Aktualisierung des Sicherheitskonzepts für das Notfall- und Wiederherstellungsmanagement ihrer DV-gestützten Systeme.

### Sonstige Aktivitäten

Das Sponsoring des Abenteuerspielplatzes Riederwald zur Veranstaltung der Hafenpiratenfahrten im Osthafen 1 wurde im Jahr 2025 fortgeführt. Auch die Zusammenarbeit mit dem Kita Frankfurt-Bildungsnetz hatte im Berichtsjahr 2025 weiterhin Bestand.

Im September 2025 kamen zum wiederholten Mal die untere Katastrophenschutzbehörde und die Arbeitsgemeinschaft der Frankfurter Hilfsorganisationen im Osthafen 1 zusammen, um einen Ernstfall zu proben.

Während des Berichtsjahres fanden mehrere kleinere Veranstaltungen statt: Der Girls' Day, Hafenführungen und Hafenrundfahrten vermittelten Interessierten einen Einblick in die Tätigkeiten der HFM und die Abläufe im Hafen.

In Vorbereitung der Sanierung der Kleinmarkthalle wurden mehrere Veranstaltungen durchgeführt, um die interessierte Öffentlichkeit über die Maßnahme zu informieren. Auch die Information über Social-Media-Kanäle wurde intensiviert.



*Fortsetzung des geprüften Lagebericht:*

## **2. Ertragslage**

|                                                                       | <b>2025<br/>T€</b> | <b>2024<br/>T€</b> | <b>Veränderung<br/>T€</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                   | <b>25.032</b>      | <b>25.024</b>      | <b>8</b>                  |
| Sonstige betriebliche Erträge                                         | 853                | 774                | 79                        |
|                                                                       | 25.885             | 25.798             | 87                        |
| Materialaufwand                                                       | 13.561             | 11.666             | 1.895                     |
| <b>Rohergebnis</b>                                                    | <b>12.324</b>      | <b>14.132</b>      | <b>-1.808</b>             |
| Personalaufwand                                                       | 4.309              | 3.886              | 423                       |
| Abschreibung                                                          | 160                | 144                | 16                        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen<br>einschließlich sonstige Steuern | 3.664              | 3.747              | -83                       |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                               | <b>4.191</b>       | <b>6.355</b>       | <b>-2.164</b>             |
| Finanzergebnis                                                        | 175                | 208                | -33                       |
| Ergebnis vor Steuern                                                  | 4.366              | 6.563              | -2.197                    |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                  | 1.517              | 2.143              | -626                      |
| <b>Jahresergebnis</b>                                                 | <b>2.849</b>       | <b>4.420</b>       | <b>-1.571</b>             |

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 2.849 T€ ab und liegt damit um 1.571 T€ unter dem Vorjahresergebnis von 4.420 T€ und um 67 T€ über dem geplanten Ergebnis von 2.782 T€.

In den einzelnen Bereichen werden im Berichtszeitraum folgende Ergebnisse ausgewiesen:

|                                | <b>2025</b>         | <b>2024</b>         | <b>Veränderung</b>   |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|                                | <b>€</b>            | <b>€</b>            | <b>€</b>             |
| Ergebnis Hafen                 | -2.275.422,70       | -903.877,47         | -1.371.545,23        |
| Ergebnis Markt                 | 229.580,91          | -610.337,59         | 839.918,50           |
| Ergebnis Immobilien            | 11.028.694,66       | 10.090.057,55       | 938.637,11           |
| Ergebnis HB Verkehr            | -3.482.753,39       | -2.254.841,32       | -1.227.912,07        |
| Ergebnis HB Infrastruktur/Netz | -2.642.428,27       | -1.924.396,65       | -718.031,62          |
| Betriebsergebnis               | 2.857.671,21        | 4.396.604,52        | -1.538.933,31        |
| Ergebnis Neutraler Bereich     | -8.846,89           | 23.576,56           | -32.423,45           |
| <b>Unternehmensergebnis</b>    | <b>2.848.824,32</b> | <b>4.420.181,08</b> | <b>-1.571.356,76</b> |

Im Bereich HAFEN erhöht sich der ausgewiesene Verlust aus dem Vorjahr um 1.372 T€ auf – 2.275 T€. Das Ergebnis wird im Wesentlichen durch die um 1.520 T€ gestiegenen Aufwendungen für Material- und Fremdleistungen geprägt.

Das Ergebnis MARKT liegt mit 230 T€ um 840 T€ über dem Vorjahreswert. Dies liegt hauptsächlich an den um 616 T€ niedrigeren Aufwendungen, welche aus geringeren Aufwendungen für Material- und Fremdleistungen und umlagefähigen Aufwendungen resultieren.

Das Betriebsergebnis IMMOBILIEN beläuft sich auf 11.028 T€ und liegt somit um 939 T€ über dem Vorjahresergebnis. Dies ist im Wesentlichen durch geringe umlagefähige Aufwendungen begründet.

Mit -3.483 T€ liegt das Ergebnis HAFEN-VERKEHR um 1.228 T€ unter dem Vorjahresergebnis. Dies ist begründet in gestiegenen Aufwendungen für Material- und Fremdleistungen 527 T€ und weniger realisierten Erlösen 518 T€.

Der Verlust für die HAFENBAHN-INFRASTRUKTUR (inkl. Werkstatt) beläuft sich auf -2.642 T€. Grund sind rückläufige Erträge (246 T€) und gestiegene Aufwendungen (472 T€). Das Ergebnis Neutraler Bereich von -9 T€ beinhaltet im Wesentlichen neutrale sowie periodenfremde Aufwendungen und Erträge.



### 3. Finanzlage

|                                                               | 2025<br>T€    | 2024<br>T€    | Veränderung<br>T€ |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Jahresergebnis                                                | 2.849         | 4.420         | -1.571            |
| Abschreibungen                                                | 160           | 144           | 16                |
| Zunahme/Abnahme Rückstellungen                                | 4.017         | 326           | 3.691             |
| Zu- und Abnahme<br>sonstige kurzfristige Aktiva               | -1.244        | -292          | -952              |
| Zu- und Abnahme<br>sonstige kurzfristige Passiva              | -478          | 21            | -499              |
| Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen<br>des Anlagevermögens | 0             | -6            | 6                 |
| Zinsaufwendungen/Zinserträge                                  | -175          | -208          | 33                |
| Ertragssteueraufwand                                          | 1.517         | 2.143         | -626              |
| Ertragssteuerzahlungen                                        | -2.401        | -2.411        | 10                |
| <b>Cashflow aus der Geschäftstätigkeit</b>                    | <b>4.245</b>  | <b>4.137</b>  | <b>108</b>        |
| Auszahlung für Investitionen                                  | 372           | -190          | 562               |
| Erhaltene Zinsen                                              | 180           | 213           | -33               |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                 | <b>552</b>    | <b>23</b>     | <b>529</b>        |
| Gezahlte Zinsen                                               | 0             | -1            | 1                 |
| Ausschüttung an Gesellschafter                                | -4.420        | -1.417        | -3.003            |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                | <b>-4.420</b> | <b>-1.418</b> | <b>-3.002</b>     |
| <b>Veränderung Netto-Geldvermögen</b>                         | <b>377</b>    | <b>2.742</b>  | <b>-2.365</b>     |
| Finanzmittelbestand am 01.01.                                 | 8.153         | 5.411         | 2.742             |
| Finanzmittelbestand am 31.12.                                 | <b>8.530</b>  | <b>8.153</b>  | <b>377</b>        |



Die Gesellschaft ist bestrebt, die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebes sowie der Investitionen durch eigene Mittel sicherzustellen.

Im Berichtszeitraum waren insgesamt Zugänge in Höhe von 372 T€ zu verzeichnen. Davon entfallen im Wesentlichen 256 T€ auf die Betriebs- und Geschäftsausstattungen und 109 T€ auf den Ersatzneubau der Kaimauer im Gutleuthafen.

Der Finanzmittelfonds (Bank- und Stadtkassenguthaben) liegt mit 8.530 T€ um 377 T€ über dem Vorjahr. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2025 sind mit 3.043 T€ um 540 T€ höher als der Vorjahreswert. Die Verbindlichkeiten weisen zum Stichtag solche aus Lieferungen und Leistungen (665 T€), an die Stadt Frankfurt (22 T€) und sonstige Verbindlichkeiten (216 T€) aus.

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 23. Juli 2025 wurde der Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 4.420.181,08 € an die Stadt Frankfurt am Main ausgeschüttet.

## 4. Vermögenslage

|                          | <b>31.12.2025</b> |              | <b>31.12.2024</b> |              | <b>Veränderung</b> |
|--------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|--------------------|
|                          | <b>T€</b>         | <b>%</b>     | <b>T€</b>         | <b>%</b>     | <b>T€</b>          |
| <b>Aktivseite</b>        |                   |              |                   |              |                    |
| Langfristiges Vermögen   | 2.750             | 17,4         | 2.537             | 18,4         | 213                |
| Kurzfristiges Vermögen   | 13.030            | 82,6         | 11.275            | 81,6         | 1.755              |
| <b>Summe Aktivseite</b>  | <b>15.780</b>     | <b>100,0</b> | <b>13.812</b>     | <b>100,0</b> | <b>1.968</b>       |
| <b>Passivseite</b>       |                   |              |                   |              |                    |
| Langfristige Mittel      | 9.850             | 62,4         | 11.414            | 82,6         | -1.564             |
| Kurzfristige Mittel      | 5.930             | 37,6         | 2.398             | 17,4         | 3.532              |
| <b>Summe Passivseite</b> | <b>15.780</b>     | <b>100,0</b> | <b>13.812</b>     | <b>100,0</b> | <b>1.968</b>       |

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2025 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.968 T€ auf 15.780 T€ erhöht. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den folgenden Bilanzpositionen:

Das Anlagevermögen wird, bedingt durch planmäßige Abschreibungen (160 T€) und Zugänge in Höhe von 372 T€, mit 213 T€ über dem Vorjahreswert ausgewiesen.

Die Veränderung des kurzfristigen Vermögens von 1.755 T€ ergibt sich aus dem gestiegenen Bank- und Kassenguthaben von 377 T€, 540 T€ höheren Forderungen und 10 T€ sonstigen Vermögensgegenständen (exkl. Rückforderungen Körperschaftssteuer und Solidaritätszu-



schlag) und um 838 T€ höhere Steuerrückforderungen.

Auf der Passivseite ist bei den langfristigen Mitteln eine Veränderung von -1.564 T€ zu verzeichnen; Dies ergibt sich aus dem geringeren Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr.

Die Rückstellungen liegen mit 5.079 T€ um 4.017 T€ über dem Vorjahreswert. Dies ist in höheren Aufwandsrückstellungen begründet, die drohende Verluste aufgrund von Sanierungsmaßnahmen in kommenden Wirtschaftsjahren kompensieren sollen. Die Verbindlichkeiten belaufen sich auf 904 T€ und die passive Rechnungsabgrenzung liegt zum Stichtag mit 175 T€ um 106 T€ unter dem Vorjahr.

Die Eigenkapitalquote beträgt 60,98 % (Vorjahr 81,0 %). Die Eigenkapitalquote ist zwar im Berichtsjahr zurückgegangen jedoch ist die Kapitalstruktur weiterhin als solide zu bewerten, da das Eigenkapital nach wie vor einen angemessenen Anteil am Gesamtkapital darstellt.

Der Rückgang resultiert überwiegend aus dem Anstieg des Rückstellungen.

Zum 31. Dezember 2025 weist das Bankkonto bei der Stadtkasse einen Bestand von rd. 5,78 Mio. € aus, sodass die Gesellschaft die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Investitionen des laufenden Jahres ohne finanzielle Engpässe abwickeln kann.

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt unser Fokus auf der Umsatz- und Ergebnissentwicklung. Für die interne Unternehmenssteuerung ziehen wir die Kennzahlen Umsatz und Jahresüberschuss heran. Die Umsatzerlöse haben sich im Geschäftsjahr um 8 T€ im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Jahresüberschuss im Geschäftsüberschuss im Geschäftsjahr um 1.571 T€ zurückgegangen, lag jedoch um 67 T€ über dem Planansatz.

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens schätzen wir aufgrund der oben dargestellten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als stabil ein.

## **5. Chancen- und Risikobericht**

### Beschreibung des Risiko- und Chancenmanagementsystems:

Das Risiko- und Chancenmanagement hat sicherzustellen, dass bestehende Risiken und Chancen frühzeitig und systematisch erfasst, analysiert und bewertet sowie risiko- und chancenbezogene Informationen in geordneter Weise an die zuständigen Entscheidungsträger weitergeleitet werden. Damit geht eine Verbesserung der internen Transparenz risiko- und chancenbehafteter Prozesse sowie der Schaffung eines Risiko- und Chancenbewusstseins bei allen Mitarbeitenden einher.

Die Risiken und Chancen werden in den jeweiligen Geschäftsbereichen erfasst und nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der möglichen Schadenshöhe bzw. Ertrags- / Einsparungshöhe bewertet. Eine schriftliche Quartalsabfrage der Risikoverantwortlichen dient der regelmäßigen Erfassung der Risiko- und Chancenlage. Eine Wertgrenze definiert die relevanten Risiken und Chancen, die der Geschäftsführung im Rahmen einer regelmäßigen Berichterstattung mitgeteilt werden müssen. Darüber hinaus können auch weitere Risiken und

Chancen in die genauere Beobachtung gestellt werden, wenn einem Risiko bzw. einer Chance ein entsprechender Stellenwert beigemessen wird. Hieraus können von der Geschäftsführung die Folgen der Risiken bzw. Chancen abgeschätzt und entsprechend gegensteuernde bzw. fördernde Maßnahmen eingeleitet werden.

Durchführungshinweise und Verantwortlichkeiten sind in den dafür aufgestellten Risikomanagementrichtlinien dokumentiert.

### Risiken und Chancen:

Die HFM unterhält die Geschäftsbereiche „Verwaltung, IT, Finanzen, Immobilienmanagement, PR und Controlling“, das operative Geschäft bestehend aus „Markt, Hafen- und Bahnlogistik, Werkstatt“ sowie die Sparte „Bahn-Infrastruktur“. Die Immobilien-, Dienstleistungs- und Logistikmärkte in Frankfurt und im Rhein-Main-Gebiet sind für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung. Konjunkturelle Schwankungen innerhalb einzelner Bereiche stellen für die HFM jedoch keine existenziellen Risiken dar.

Stabile und vertraglich meist langfristig gesicherte Erlöse aus Immobilienvermietungen bilden den umsatzstärksten Bereich der HFM. Mieterinsolvenzen und entsprechende Abriss- oder Folgekosten sind angemessen über hinterlegte Sicherheiten abgesichert. Sollte unverhofft die Umsatzerwartung einer Gesellschaftssparte nicht plangemäß erreicht werden, kann dies durch die anderen Geschäftsbereiche kompensiert werden. Unvorhergesehene Aufwendungen und Mindereinnahmen können in der Regel durch diese Kompensationsgrundlage abgesichert und aufgewogen werden.

**Wesentliche Risiken** ergeben sich unter anderem aus den folgenden Punkten:

1. Als langfristig entwicklungsbeeinträchtigende Risiken wurden identifiziert:

- Umfeldrisiken bezüglich wiederkehrender Interessen bei allgemeinen störungsempfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft zu den Hafengebieten (Wohnbebauung, Beherbergungsgewerbe, Gebäude für soziale oder gesundheitliche Zwecke etc.) verursacht durch Emissionen wie Lärm und Staub.

2. Mittelfristig bestehen Risiken unter anderem durch:

- Politische / regulatorische Risiken durch die gesetzliche Verpflichtung zum diskriminierungsfreien Zugang zur Eisenbahninfrastruktur durch Dritte EVU, wodurch es möglicherweise vermehrt zu Erlösausfällen der Abteilung Bahnlogistik kommen kann.
- DV / IT Risiken in Form von Schadsoftwarebefall, Zerstörung von Daten z.B. Laufwerken, SAP oder Outlook pder Systemausfällen bedingt durch Cyberattacken, bzw. Eindringen von ext. Personen (Sniffer Angriffe, Trojaner, IP Spoofing, NFS/NIS-Angriffe)

3. Kurzfristig bestehen Risiken unter anderem durch:

- Operative Risiken durch altersbedingte Erneuerungen/Reparaturen im Bereich Kai- / Uferanlagen, da diese die planmäßige Lebensdauer erreichen oder bereits erreicht haben und somit zukünftig mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen ist.

4. Weitere Risiken bestehen durch:

- Umfeldrisiken aufgrund der geopolitischen Lage (u.a. Krieg in der Ukraine), die sich in Form steigender Energie- und Rohstoffpreise, einer geringeren Rohstoffverfügbarkeit und einer überdurchschnittlichen Inflation sowohl auf Kundinnen und Kunden, Lieferanten aber auch die HFM selbst auswirken können.
- Operative und finanzielle Risiken durch die anstehende Sanierung der Kleinmarkthalle.
- Politische / regulatorische Risiken im Hinblick auf den angestrebten Bau der Nordmainischen S-Bahn und damit verbundene Planungsunsicherheit seitens der HFM.
- Personelle Risiken in Form von Know-how-Verlust und Mehrarbeit, bedingt durch Mitarbeiterfluktuation, u.a. rentenbedingte Personalwechsel (adäquate Nachfolgeregelung).
- Umweltrisiken durch schadstoffbelastete Betriebsgrundstücke (Altlasten) und mögliche Folgekosten.
- Personelle Risiken durch Engpässe am Arbeitsmarkt u.a. für qualifizierte Triebfahrzeugführer/innen und Wagenmeister/innen.
- Operative Risiken durch den Wegfall von Kundinnen und Kunden bzw. Aufträgen.

Neben den Risiken wurden auch diverse **Chancen / Potenziale** ermittelt.

Die wesentlichen sind:

1. Potenzial zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums bei der Flächenentwicklung mit dem Ziel, den Branchenmix zu optimieren und mehr hafenaffine Nutzungen anzusiedeln, u.a. durch die Erhöhung der Garantiebeträge bei Firmen mit einem Garantieerfüllungsgrad unter 50 %.
2. Ausbau und Optimierung der Wochenmärkte, fortlaufende Prüfung potenzieller neuer Marktstandorte.
3. Möglichkeit zur Steigerung der Einnahmen durch die Vermarktung aktuell nicht vermieteter

Flächen und Grundstücke, unter anderem nicht mehr benötigte Hafenbahntrassen.

4. Aufwertung von Bahnflächen und die Möglichkeit zur Konversion durch den Bau der Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße durch die Stadt.

### **Finanzinstrumente**

Die Gesellschaft ist hinsichtlich ihrer Finanzinstrumente, die im Geschäftsjahr 2025 im Wesentlichen die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, liquide Mittel und die Verbindlichkeiten umfassen, insbesondere den folgenden Risiken ausgesetzt:

#### **- Preisänderungsrisiken**

Preisänderungsrisiken liegen zurzeit nicht vor.

#### **- Ausfallrisiken**

Das Ausfallrisiko aus finanziellen Vermögensgegenständen besteht in der Gefahr des Ausfalls eines Vertragspartners mangels Bonität und daher maximal in Höhe der Buchwerte der Forderungen gegen den jeweiligen Vertragspartner. Die Gesellschaft geht davon aus, dass durch die zum Bilanzstichtag bestehenden Wertberichtigungen für Forderungsausfälle das tatsächliche Risiko aus originären Finanzinstrumenten abgedeckt ist.

#### **- Liquiditätsrisiken**

Liquiditätsrisiken und Risiken aus Zahlungsstromschwankungen liegen zurzeit nicht vor.

Die Finanzierung der Gesellschaft ist im Rahmen des Wirtschaftsplanes, auf Basis der bestehenden Liquiditätspläne, für das Jahr 2026 gesichert.

## **6. Prognosebericht**

### Hafenbetrieb

Das Jahr 2026 hat für die Güter-Binnenschifffahrt ohne nennenswerte Beeinträchtigung begonnen. Allerdings ist die zukünftige Tendenz aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse und Risiken ungewiss. Lieferkettenengpässe sowie internationale Krisen könnten zu einem Rückgang der Umschlagsleistung führen. Extremwetterereignisse wie Niedrig- oder Hochwasser könnten die Schifffahrt allgemein negativ beeinflussen. Zusätzlich könnten, durch die Ungewissheit der Pegelstände und Anbieter, die vermehrt Güter per Bahn oder LKW statt per Binnenschiff transportieren lassen, eine negative Auswirkung auf die Umschlagsleistungen haben, auch wenn es nicht zu Hoch- oder Niedrigwasser kommt.

### Bahnbetrieb

Für das Jahr 2026 werden in etwa die gleichen Umschlagswerte wie im Berichtsjahr erwartet. Durch viele Großprojekte im Bereich der Infrastruktur DB InfraGo werden größere Zuwächse im Bereich des Segmentes Altschotter erwartet, der Umschlag von Kohle via Bahntransporte, wird voraussichtlich bis Ende 2026 fortgeführt, allerdings mit sinkender Tonnage.

### Bahninfrastruktur

Auch im Jahr 2026 werden in größerem Umfang Baumaßnahmen zur Ertüchtigung der Gleisanlagen und zur Behebung von nutzungs- und altersbedingten Schäden durchgeführt werden. Dies wird insbesondere die Bereiche Osthafenbahnhof, Osthafen 1, Osthafen 2, Betriebsgleis und Gutleuthafen betreffen. Ebenso sind die Sanierung der Gleisgruben in Gleis 65 (Wagenhalle) sowie die Reparatur eines Entgleisungsschadens im Bereich der Weiche 944 vorgesehen.

Im Jahr 2026 ist die Erneuerung der Sicherungstechnik des Bahnübergangs „Hugo-Junkers-Straße“ vorgesehen. Ebenso sind die Finalisierung der Planungen sowie die Erneuerung der Sicherungstechnik des gemeinsam mit der VGF betriebenen Bahnübergangs „Ernst-Heinkel-Straße“ geplant.

Im Zusammenhang mit der Nordmainischen S-Bahn ist die Durchführung von ersten größeren Baumaßnahmen durch die DB zu erwarten. Dies ist verbunden mit der Inanspruchnahme von Flächen und auch der Außerbetriebnahme von Teilen der Gleisanlage in den betroffenen Bereichen.

Zu Beginn des Jahres 2026 ist es im Bereich der Mietflächen der Fa. Blasius Schuster KG und der Fa. Varo Energy Tankstorage GmbH in der Franziusstraße zu einer Gleis- und im Bereich der Fa. Varo Energy Tankstorage GmbH zusätzlich zu einer Kaimauersperrung gekommen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts werden die Ursachen einer Grundstücksabsenkung im Gleisbereich sowie Risse in einem Leitungstunnel der Fa. Varo untersucht, um anschließend geeignete bauliche Maßnahmen ergreifen zu können. Beide Firmen haben sich vorbehalten Schadensersatzforderungen geltend zu machen. Blasius Schuster außerdem die Miete zu mindern. Eine rechtliche Überprüfung und Stellungnahme ist erst mit Klärung des genauen Schadensumfangs und der Ursachen möglich und steht deshalb derzeit noch aus. Zur Schadensminimierung bei Blasius Schuster wurde seitens der HFM eine Ausweichfläche der Fa. Rhenus in der Schmickstraße angemietet und an Blasius Schuster untervermietet. Eine weitere Ersatzfläche mit Gleisnutzung auf der Liegenschaft Hanauer Landstraße 447 (Ostbahnhof) wurde direkt an Blasius Schuster zur Nutzung für den Umschlag von Altschotter vermietet. Für Jahr 2026 sind Maßnahmen zur Behebung der Schadensursache, sowie die Sanierung der betroffenen Anlagen geplant. Falls technisch machbar und sinnvoll, werden zuerst Maßnahmen zur Herstellung provisorischer Lösungen umgesetzt, um die Umschlagstätigkeiten der betroffenen Firmen auf schnellstem Weg wieder zu ermöglichen.

### Immobilienmanagement

Wie in den Vorjahren berichtet, ist die Fa. EcoPark Frankfurt GmbH (Tochter der Landmarken AG) Mieterin des Grundstücks Lindleystraße 22-25. EcoPark beabsichtigt, die vorhandene Bebauung in Gänze zurückzubauen und neue gewerblich zu nutzende Gebäude zu errichten. Nach Klärung bestehender Überfahrtsrechte über eine kleinere Teilfläche entlang der Lindleystraße und offener technischer Fragestellungen ist der Abschluss eines entsprechenden Erb-

baurechtsvertrages im Jahr 2026 vorgesehen.

Wie bereits ausgeführt, sucht die Fa. Kaufland einen Nachfolgemietler für das Grundstück Josef-Eicher-Straße 17-23 (Größe: 14.338 m<sup>2</sup>) im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Martinszehnten“. Dieses und das benachbarte Grundstück Josef-Eicher-Straße 12 (Größe: 10.628 m<sup>2</sup>) stehen somit weiterhin zur Vermarktung zur Verfügung. Es ist vorgesehen, die im Lagebericht erwähnten Gespräche mit der Fa. EcoPark GmbH in 2026 fortzuführen und zu intensivieren, mit dem Ziel über die Grundstücke einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Mit der Mieterin des Gebäudes Hanauer Landstraße 441, der Fa. RTO GmbH, ist ebenfalls weiterhin beabsichtigt, einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen. Folge wäre, dass das Eigentum am Gebäude auf RTO übergehen würde. Die Gremienbeschlüsse liegen vor und die Vertragsverhandlungen sind inzwischen so weit fortgeschritten, dass in 2026 mit einem Abschluss gerechnet werden kann. Grundlage soll dabei ein durch RTO bereits gestellter Bauantrag für eine Nutzungsänderung von einem bahngewidmeten Gebäude in ein Bürogebäude sein. Der Bauantrag wurde bereits mit der Bauaufsicht vorbesprochen, so dass im ersten Halbjahr 2026 mit einer Baugenehmigung zu rechnen ist.

Auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung ist die Aufhebung des bestehenden Erbbaurechtsvertrags über das Grundstück Lindleystraße 1-3 (Größe: 1.120 m<sup>2</sup>) mit der DSV Road GmbH durch die Hafen- und Marktbetriebe gegen Zahlung einer Ablöse in Höhe von 110.000 EUR und Übergang des durch einen Brand beschädigten Gebäudes in das Eigentum der Hafen- und Marktbetriebe vorgesehen. Der aktuelle jährliche Erbbauzins beläuft sich auf € 13.574,28. Bei Vergabe eines neuen Erbbaurechts über ein arrondiertes Grundstück mit 4.116 m<sup>2</sup> wäre ein jährlicher Erbpachtzins in Höhe eines mittleren sechsstelligen Betrages (bei Büronutzung und einer Mindest-Geschossflächenzahl von 3) möglich.

Mit der Firma Contargo Rhein-Main GmbH ist vorgesehen, den bestehenden Mietvertrag über das Grundstück Schmickstraße 4-12 (Containerterminal) zu verlängern. Die neue Laufzeit beträgt 20 Jahre mit einmaliger Option von weiteren 5 Jahren und anschließender jährlicher Verlängerung.

Aufgrund einer Beendigung der Mietverträge mit der Fa. Walter Mandausch GmbH ist beabsichtigt neue langfristige Mietverträge über die Grundstücke Schmickstraße 23 und 25-35 abzuschließen. Über das Grundstück Schmickstraße 30-32 ist geplant, mit der neu gegründeten Fa. Mandausch + Weisgerber GmbH & Co.KG einen neuen langfristigen Mietvertrag abzuschließen. Hier ist vorgesehen, ein modernes Sekundärrohstoffzentrum für die Aufarbeitung und Trennung nicht gefährlicher Abfälle zu errichten.

Zu dem letzten freien und unbebauten Grundstück der Lindleystraße 16 am Schwedlersee und dem derzeit noch bebauten und vermieteten Grundstück Lindleystraße 18 wurden mit Groß und Partner (G & P) bereits intensive Gespräche über den Abschluss eines langfristigen Erbbaurechtsvertrags geführt. G & P hat hierzu erste Konzeptentwürfe für eine Bebauung des Grundstücks (Größe ca. 5.000 m<sup>2</sup>) mit einem Bürogebäude erstellt. G & P beabsichtigt im Jahr 2026 mittels einer Bauvoranfrage bei der Bauaufsicht die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Bebauung zu klären.

Im Zuge des Projekts Umbau Knoten Frankfurt (M) -Sportfeld 2, Ausbaustufe von Abschnitt



Bahnhof FFM-Stadion nach Abzweig Gutleuthof wird eine dritte Mainbrücke neu errichtet. Hierzu ist nach wie vor ein Verkauf einer Grundstücksfläche von insgesamt 951 m<sup>2</sup> von den Hafen- und Marktbetrieben an die DB InfraGo AG vorgesehen. Der Verkauf erfolgt insofern auch zur Vermeidung einer Enteignung, die nach § 22 AEG für das Kaufobjekt für zulässig erklärt worden ist. Die Höhe des Kaufpreises orientiert sich am aktuellen Bodenrichtwert.

Die Kaimauersanierung im Gutleuthafen führt dazu, dass die neue Kaimauer dauerhaft 1,20 m vor die alte Kaimauer gesetzt wird. Während der Baumaßnahmen über einen Zeitraum von rund 1,5 Jahren wird die Entfernung zur alten Kaimauer 2,20 m betragen. Dies hat zur Folge, dass bei der Fa. Rhein-Main-Rohstoffe GmbH (RMR) der eingesetzte mobile Kran nach vorne Richtung Main versetzt werden muss und es dadurch zu Einschränkungen bei der Verladung kommen könnte. Daher ist vorgesehen, die Umschlagssituation vor Ort im Detail zu prüfen, um Lösungen zu finden. Sollten sich die Einschränkungen bestätigen, ist mit entsprechenden Aufwendungs- bzw. Schadenersatzansprüchen durch RMR zu rechnen.

Aufgrund einer Entgleisung eines Güterzuges der HFM am 27.05.2025 und einer nachfolgenden Gleissperrung macht die Betreiberin des Containerterminals die Fa. Contargo Rhein-Main GmbH Schadenersatzansprüche zum einen wegen unmittelbaren Schäden durch die Entgleisung (Mehraufwand für Umfuhren per LKW) als auch durch die entstandene einmonatige Gleissperrung geltend. Die Höhe der Forderung wird derzeit noch überprüft.

### Märkte

Die Bedeutung von Wochen- und Spezialmärkten für die Attraktivität von Innenstädten und Stadtteilzentren wird durch aktuelle Untersuchungen bestätigt. Laut der „Cima – Deutschlandstudie Innenstadt 2024“ zählt das Einkaufen auf Märkten und in Geschäften zu den häufigsten Besuchsanlässen von Innenstädten. Wochenmärkte werden dabei als wesentliches Qualitätsmerkmal urbaner Räume wahrgenommen. Vor diesem Hintergrund ist auch künftig von einer stabilen Nachfrage nach gut positionierten Marktangeboten auszugehen. Wochen- und Spezialmärkte ergänzen den stationären Einzelhandel, tragen zur Frequenzgenerierung bei und unterstützen die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche. Voraussetzung für ihren Erfolg sind zentrale Standorte, eine angemessene Aufenthaltsqualität sowie ein qualitativ hochwertiges und vielfältiges Warenangebot.

### Bau & Technik

Für die Uferbefestigung im Bereich Nizzawerft wurden im Jahr 2025 die regelmäßigen Beobachtungen des Bauwerks durchgeführt. Ziel ist es, die Planung der Sanierung in 2026 und 2027 auszuarbeiten und die Ausschreibung vorzubereiten, sodass die Vergabe der Leistungen spätestens im Jahr 2028 erfolgen kann.

Für den Ersatzneubau der Uferwand im Flusshafen Gutleut konnte nach erfolgter Vergabe der Leistungen im Januar 2026 mit der Maßnahme begonnen werden. Die Arbeiten werden voraussichtlich bis August 2027 andauern.

Kaimauern werden zusätzlich zu den turnusmäßigen Bauwerksuntersuchungen im Rahmen von Bauwerksbesichtigungen regelmäßig überprüft, um Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit zu gewährleisten. Auf Basis der Ergebnisse dieser Untersuchungen werden bei Bedarf weitere Sanierungsmaßnahmen sowie die gegebenenfalls erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen veranlasst.

Entstehende und festgestellte Schäden an Mainuferanlagen in städtischer Unterhaltungspflicht werden weiterhin entsprechend der Dringlichkeit priorisiert und abschnittsweise umgesetzt.

In der Lindleystraße 12 (Kontorhaus) wurde die Entwurfsplanung für die Trennung von Löschwasser- und Trinkwassersystemen im Jahr 2025 abgeschlossen. Im ersten Quartal 2026 soll der Bauantrag eingereicht und im zweiten Quartal die Planungs- und Ausschreibungsunterlagen vorbereitet werden, sodass die Maßnahme anschließend vergeben werden kann. Ziel ist es, die Arbeiten noch in diesem Jahr umzusetzen.

Im Jahr 2026 werden alle Altlasten-Sanierungsmaßnahmen gemäß den Vorgaben und Auflagen des Regierungspräsidiums weiter betrieben bzw. die Beobachtungen fortgesetzt werden.

Der im Unterhalt der HFM befindliche Teil der Intzestrasse ist sanierungsbedürftig. In diesem Geschäftsjahr erfolgen jedoch die Baumaßnahmen, die Verlegung von Versorgungsleitungen sowie zusätzliche Sanierungsmaßnahmen in dieser Straße durch das Amt für Straßenbau und Erschließung (ASE). Daher konnte die Sanierungsmaßnahme im Verantwortungsbereich der HFM bislang nicht umgesetzt werden. Zusätzlich führt die HFM im betroffenen Bereich der Intzestrasse Reparaturarbeiten durch, um die Verkehrssicherheit in dieser Straße zu gewährleisten.

Die Kleinmarkthalle nimmt innerhalb der Frankfurter Marktlandschaft eine besondere Stellung ein. Das in den Jahren 1953/1954 errichtete Gebäude steht seit dem Jahr 2000 unter Denkmalschutz und weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Trotz laufender Instandhaltungsmaßnahmen ist eine grundlegende Erneuerung der technischen Infrastruktur erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Heizungs-, Wasser- und Abwassersysteme, Lüftungs- und Kälteanlagen, die Elektroinstallation sowie Maßnahmen in den Bereichen Brandschutz, Sicherheit, Hygiene und Wärmeschutz. Ziel ist die langfristige Sicherung der baulichen Substanz, die Gewährleistung eines zeitgemäßen Betriebs sowie der Erhalt der Kleinmarkthalle als bedeutender Bestandteil der städtischen Infrastruktur und Daseinsvorsorge.

Mit den Tiefbauarbeiten im Außenbereich auf der Nordseite der Kleinmarkthalle wurde Anfang Februar 2026 begonnen. Diese Maßnahme findet ausschließlich außerhalb des Gebäudes statt und stellt die Vorbereitung für die darauffolgende Maßnahme innerhalb des Gebäudes dar. Sie beschränkt sich auf einen klar abgegrenzten Bereich im Außenbereich und wird voraussichtlich einige Monate in Anspruch nehmen.

Im Rahmen der Optimierung und Fortführung der Ausführungsplanung zur haustechnischen Sanierung der Kleinmarkthalle hat sich gezeigt, dass aufgrund der tiefergehenden Planung sowie zusätzlicher Abhängigkeiten zum denkmalgeschützten, bauzeitlichen Gebäudebestand die Anpassung der Planung der Mieter-Kleinkälteanlagen sowie der Kälteanlage zur Hallenluftkonditionierung erforderlich ist. Aufgrund der unterschiedlichen und komplexen technischen sowie räumlichen Anforderungen konnte bislang noch keine abschließend genehmigungsfähige Planungsvariante mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abgestimmt werden. Die Planung der Mieter-Kleinkälteanlagen sowie der Kälteanlage zur Hallenluftkonditionierung wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Denkmalamt fortgeführt und vertieft. Ziel ist es, eine genehmigungsfähige Planungsvariante mit den genannten zuständigen Genehmigungsbehörden zu erreichen.



## **7. Wirtschaftsplan / Fazit Prognosebericht**

Der Wirtschaftsplan für das laufende Geschäftsjahr 2026 weist einen Planumsatz von 24,8 Mio. € und einen Plangewinn von 933 T€ aus. Auch für 2027 wird ein positives Ergebnis erwartet. Daher und auf Basis des Prognoseberichts kann von einer Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen werden.

## **8. Public Corporate Governance Kodex**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main hat in ihrer Sitzung am 25. März 2010 die „Richtlinie guter Unternehmensführung - Public Corporate Governance Kodex - für die Beteiligungen an privatrechtlichen Unternehmen“ beschlossen. Der Grundsatzbeschluss des Magistrats zur Anerkennung des PCGK erfolgte am 20. November 2009 (Nr.1716).

Die Geschäftsführungen der direkten städtischen Mehrheitsgesellschaften wurden damit angewiesen, die Regelungen und Standards des Kodex anzuerkennen. Ein entsprechender Beschluss erfolgte in der Aufsichtsratssitzung am 17. Juni 2010. Somit ist der Public Corporate Governance Kodex der Stadt Frankfurt am Main seit dem Wirtschaftsjahr 2011 ein verpflichtender Bestandteil im Geschäftsbericht der HFM. Am 2.2.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt am Main eine neue Fassung des Public Corporate Governance Kodex beschlossen.

Ein Prüfkatalog sowie ein Reportingsystem für die Prüfung der Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex durch die Wirtschaftsprüfer sind seit der Jahresabschlussprüfung 2012 fester Bestandteil jeder Jahresabschlussprüfung. Abweichungen zum PCGK wurden bislang keine festgestellt. Es erfolgte im Zuge der Jahresabschlussprüfung 2012 eine Evaluierung der Tätigkeit des Aufsichtsrats durch die Wirtschaftsprüfer. Die anhand der Evaluierungsergebnisse empfohlenen Maßnahmen werden seither kontinuierlich umgesetzt. Selbiges gilt für eine durch das Beteiligungsmanagement gesteuerte Evaluierung, die von Ende 2017 bis Frühjahr 2018 durchgeführt wurde, sowie für eine im Frühjahr 2024 durch die Wirtschaftsprüfer durchgeführte Selbstevaluierung der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Infolge der jüngsten Selbstevaluierung wurde dem Aufsichtsrat von der HFM im Sommer 2025 eine Schulungsmaßnahme zu Rechten und Pflichten von Mitgliedern des Aufsichtsrats, bzw. der Betriebskommission angeboten. Es haben an der Veranstaltung, zu der gleichzeitig alle Mitglieder der Betriebskommission der Hafen- und Marktbetriebe eingeladen waren, zwei Personen teilgenommen.

Sollte im Zuge der Jahresabschlussprüfung 2025 eine Abweichung zum PCGK festgestellt werden, wird über die Abweichung und entsprechende Maßnahmen im Geschäftsbericht des folgenden Jahres berichtet.

Frankfurt am Main, 24. April 2026



Ralf Karpa

## Bilanz der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH

### AKTIVSEITE

|                                                                                                                                         | 31.12.2025<br>€ | 31.12.2025<br>€      | 31.12.2024<br>€      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                                                |                 |                      |                      |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                                                                                    |                 |                      |                      |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 171.098,09      | 171.098,09           | 181.651,09           |
| II. Sachanlagen                                                                                                                         |                 |                      |                      |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                 | 733.186,00      |                      | 767.689,00           |
| 2. Kaimauern                                                                                                                            | 488.066,00      |                      | 501.741,00           |
| 3. Fahrzeuge für den Personen- und Güterverkehr                                                                                         | 3.639,00        |                      | 2.284,00             |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen                                                                                                     | 57.015,00       |                      | 64.989,00            |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                   | 360.091,90      |                      | 195.129,90           |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                                            | 936.843,91      |                      | 823.733,34           |
|                                                                                                                                         |                 | 2.578.841,81         | 2.355.566,24         |
|                                                                                                                                         |                 | <b>2.749.939,90</b>  | <b>2.537.217,33</b>  |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                                                |                 |                      |                      |
| I. Vorräte                                                                                                                              |                 |                      |                      |
| Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                                                                                         | 299.027,61      | 299.027,61           | 295.811,66           |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                                                                       |                 |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                                                           | 3.043.489,85    |                      | 2.503.741,35         |
| 2. Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main                                                                                           | 6.295.557,15    |                      | 5.887.331,26         |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                                                        | 607.366,38      |                      | 155.822,57           |
|                                                                                                                                         |                 | 9.946.413,38         | 8.546.895,18         |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten                                                                                    | 2.745.949,18    | 2.745.949,18         | 2.403.263,27         |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                    | 38.918,27       | 38.918,27            | 29.185,61            |
|                                                                                                                                         |                 | <b>15.780.248,34</b> | <b>13.812.373,05</b> |



**Gewinn- und Verlustrechnung  
der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH  
für das Geschäftsjahr 2025**

|                                                                                                                                              | <b>2025</b>          | <b>2024</b>          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                                                              | €                    | €                    |
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                              | 25.032.455,30        | 25.024.456,69        |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                             | 853.259,53           | 773.761,22           |
|                                                                                                                                              | <b>25.885.714,83</b> | <b>25.798.217,91</b> |
| 3. Materialaufwand                                                                                                                           |                      |                      |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                                                                   | 463.209,76           | 501.713,84           |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                                                      | 13.098.016,64        | 11.163.912,55        |
|                                                                                                                                              | <b>13.561.226,40</b> | <b>11.665.626,39</b> |
| 4. Personalaufwand                                                                                                                           |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                        | 3.330.416,22         | 3.037.757,68         |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; davon für Altersversorgung 242.217,45 € Vorjahr 200.308,54 € | 978.806,03           | 847.926,65           |
|                                                                                                                                              | <b>4.309.222,25</b>  | <b>3.885.684,33</b>  |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachlagen                                                    | 159.755,24           | 143.808,62           |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                        | 3.500.449,20         | 3.393.402,67         |
| 7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                                                      | 179.546,88           | 213.168,39           |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                                                                          | 4.447,00             | 5.439,58             |
| 9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                                                                                      | 1.517.270,68         | 2.142.907,51         |
| <b>10. Ergebnis nach Steuern</b>                                                                                                             | <b>3.012.890,94</b>  | <b>4.774.517,20</b>  |
| 11. Sonstige Steuern                                                                                                                         | 164.066,62           | 354.336,12           |
| <b>12. Jahresüberschuss</b>                                                                                                                  | <b>2.848.824,32</b>  | <b>4.420.181,08</b>  |



## **ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025**

### **I. ALLGEMEINE ANGABEN**

Die HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mit beschränkter Haftung hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main (HRB Reg.Nr.: 52468).

Der Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt. Die HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main („HFM“), ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit erfolgte zum 1. Juli 2002. Der operative Geschäftsbetrieb wurde auf der Basis des Betriebspachtvertrages vom 27. Mai 2002 ab dem 1. Juli 2002 von den Hafen- und Marktbetrieben der Stadt Frankfurt am Main (Eigenbetrieb) – Betriebszweig Hafenbetriebe – (vormals Hafenbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), nachfolgend Hafenbetriebe genannt gepachtet. Zum 1. Januar 2007 kamen die Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main (Eigenbetrieb) – Betriebszweig Marktbetriebe – (vormals Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), nachfolgend Marktbetriebe genannt, hinzu. Der Betriebspachtvertrag ist auf den 17. Januar 2007 datiert.

Gemäß § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB wurde die Gliederung der Bilanz auf der Aktivseite unter Sachanlagevermögen um die Positionen „Kaimauern“ und „Fahrzeuge für den Personen- und Güterverkehr“ erweitert. Unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde die Position „Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main“ eingefügt. Analog zu den Forderungen wurde die Passivseite um die Position „Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt am Main“ sowie die Position „Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung“ erweitert.

### **II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Der Ansatz und die Bewertung der Aktiva und Passiva erfolgten nach den für alle Kaufleute geltenden Grundsätzen der §§ 238 bis 256a HGB sowie den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 bis 335 c HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt.

Die Bewertung erfolgte im Einzelnen wie folgt:

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen, erfasst. Die Abschreibungsdauer beträgt 5 Jahre.

Sachanlagen werden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Nutzungsdauer richtet sich nach den betrieblichen Erfahrungswerten und beträgt 5 bis 50 Jahre. Für geringwertige Wirtschaftsgüter von 250 bis 1.000 € wird ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre gleichmäßig abgeschrieben wird. Der Sammelposten ist für das Unternehmen von untergeordneter Bedeutung.

Geleistete Anzahlungen auf das Anlagevermögen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden grundsätzlich zu durchschnittlichen Einstandspreisen bzw. zu deren niedrigeren beizulegenden Werten am Bilanzstichtag angesetzt.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Erkennbare Einzelrisiken und das allgemeine Kreditrisiko wurden durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bewertet.

Vor dem Bilanzstichtag getätigte Ausgaben bzw. Einnahmen, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden als aktive bzw. passive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Das Stammkapital ist zum Nennbetrag angesetzt und entspricht dem Handelsregistereintrag.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels der sog. „Projected-Unit-Credit-Methode“ (PUC-Methode). Als biometrische Rechnungsgrundlage wurde die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck verwendet. Der Gehalts- und Rententrend p.a. wurde mit 2,0 Prozent und der Rechnungszinssatz p.a. mit 2,06 Prozent angesetzt.

Der Rechnungszinssatz zum Bilanzstichtag entspricht dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit der Pensionsverpflichtungen von 15 Jahren.

Die Rückstellungen für Steuern wurden aus der Einkommens- und Ertragslage unter der Berücksichtigung der Steuervorauszahlungen entsprechend ermittelt.

Die übrigen Rückstellungen wurden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen wird auf der Basis von Berechnungen und Erfahrungswerten der gesetzlichen Vertreter und der Bauleiter als Folge von laufenden Überprüfungen der Hafeneinrichtungen ermittelt und in der Bilanz unter einer gesonderten Position ausgewiesen. Die Instandhaltungsmaßnahmen werden innerhalb von drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.



### **III. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS**

Die nachfolgenden Erläuterungen erfolgen in der Reihenfolge der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

#### **ANGABEN ZUR BILANZ**

##### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Im Berichtsjahr sind keine Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände zu verzeichnen.

##### **Sachanlagevermögen**

Für den Ersatzneubau im Bereich der Kaimauer im Gutleuthafen wurden 109 T€ investiert.

Im Bereich (sonstige) Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden u.a. 82 T€ in neue Parkscheinautomaten und 114 T€ für neue Serverhardware und Lizenzen investiert.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

**Entwicklung des Anlagevermögens der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH  
im Geschäftsjahr 2025**

|                                                                                                         |  | <b>Anschaffungskosten</b> |                     |                |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------|---------------------|----------------|------------------|
|                                                                                                         |  | <b>01.01.2025</b>         | <b>Zugänge</b>      | <b>Abgänge</b> | <b>Umbuchung</b> |
|                                                                                                         |  | EUR                       | EUR                 | EUR            | EUR              |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                             |  |                           |                     |                |                  |
| Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten               |  | 508.125,46                | 0,00                | 0,00           | 0,00             |
|                                                                                                         |  | <b>508.125,46</b>         | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>      |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                  |  |                           |                     |                |                  |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken |  | 1.287.979,66              | 0,00                | 0,00           | 0,00             |
| 2. Kaimauern                                                                                            |  | 670.986,13                | 0,00                | 0,00           | 0,00             |
| 3. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr                                                             |  | 636.434,28                | 3.654,00            | 0,00           | 0,00             |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen                                                                     |  | 124.196,11                | 0,00                | 0,00           | 0,00             |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                   |  | 1.430.287,95              | 255.713,24          | 385,37         | 0,00             |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                            |  | 823.733,34                | 113.110,57          | 0,00           | 0,00             |
|                                                                                                         |  | <b>4.973.617,47</b>       | <b>372.477,81</b>   | <b>385,37</b>  | <b>0,00</b>      |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>                                                                             |  | <b>5.481.742,93</b>       | <b>372.477,81</b>   | <b>385,37</b>  | <b>0,00</b>      |
|                                                                                                         |  |                           |                     |                |                  |
|                                                                                                         |  | <b>Abschreibungen</b>     |                     |                |                  |
|                                                                                                         |  | <b>01.01.2025</b>         | <b>Zugänge</b>      | <b>Abgänge</b> | <b>Umbuchung</b> |
|                                                                                                         |  | EUR                       | EUR                 | EUR            | EUR              |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                             |  |                           |                     |                |                  |
| Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten               |  | 326.474,37                | 10.553,00           | 0,00           | 0,00             |
|                                                                                                         |  | <b>326.474,37</b>         | <b>10.553,00</b>    | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>      |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                  |  |                           |                     |                |                  |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken |  | 520.290,66                | 34.503,00           | 0,00           | 0,00             |
| 2. Kaimauern                                                                                            |  | 169.245,13                | 13.675,00           | 0,00           | 0,00             |
| 3. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr                                                             |  | 634.150,28                | 2.299,00            | 0,00           | 0,00             |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen                                                                     |  | 59.207,11                 | 7.974,00            | 0,00           | 0,00             |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                   |  | 1.235.158,05              | 90.751,24           | 385,37         | 0,00             |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                            |  | 0,00                      | 0,00                | 0,00           | 0,00             |
|                                                                                                         |  | <b>2.618.051,23</b>       | <b>149.202,24</b>   | <b>385,37</b>  | <b>0,00</b>      |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>                                                                             |  | <b>2.944.525,60</b>       | <b>159.755,24</b>   | <b>385,37</b>  | <b>0,00</b>      |
|                                                                                                         |  |                           |                     |                |                  |
|                                                                                                         |  | <b>Buchwerte</b>          |                     |                |                  |
|                                                                                                         |  | <b>31.12.2025</b>         | <b>31.12.2024</b>   |                |                  |
|                                                                                                         |  | EUR                       | EUR                 |                |                  |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                             |  |                           |                     |                |                  |
| Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten               |  | 171.098,09                | 181.651,09          |                |                  |
|                                                                                                         |  | <b>171.098,09</b>         | <b>181.651,09</b>   |                |                  |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                  |  |                           |                     |                |                  |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken |  | 733.186,00                | 767.689,00          |                |                  |
| 2. Kaimauern                                                                                            |  | 488.066,00                | 501.741,00          |                |                  |
| 3. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr                                                             |  | 3.639,00                  | 2.284,00            |                |                  |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen                                                                     |  | 57.015,00                 | 64.989,00           |                |                  |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                   |  | 360.091,90                | 195.129,90          |                |                  |
| 6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                            |  | 936.843,91                | 823.733,34          |                |                  |
|                                                                                                         |  | <b>2.578.841,81</b>       | <b>2.355.566,24</b> |                |                  |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>                                                                             |  | <b>2.749.939,90</b>       | <b>2.537.217,33</b> |                |                  |



## **Vorräte**

Die Ersatzteile zur Wartung und Reparatur von Bahn- und Signalanlagen wurden am 27. November 2025 durch eine körperliche Bestandsaufnahme überprüft.

## **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (3.043 T€) sind erkennbare Einzelrisiken mit 166 T€ einzelwertberichtigt. Für den verbleibenden Forderungsbestand wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 26 T€ angesetzt.

Bei den Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main (Gesellschafter) handelt es sich mit 5.785 T€ um das Guthaben bei der Stadtkasse und mit 7 T€ um Forderungen aus Leistungsbeziehungen mit städtischen Ämtern. Ebenfalls ist die Rückforderung der Gewerbesteuer mit 504 T€ berücksichtigt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen überwiegend die Rückforderung aus Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag in Höhe von 550 T€. Ebenfalls sind in dieser Position debitorische Kreditoren in Höhe von 10 T€ enthalten.

Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

## **Kassenbestand und Bankguthaben**

Die Kassenbestände weisen zum Stichtag 4 T€ aus. Die Guthaben bei der Frankfurter Sparkasse von 1822 belaufen sich auf 2.742 T€.

## **Aktive Rechnungsabgrenzung**

Die Bilanzposition beinhaltet Lieferantenrechnungen, die für den Berichtszeitraum mit 39 T€ abzugrenzen waren.

## **Latente Steuern**

Für die Unterschiedsbeträge zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz sind latente Steuern gemäß § 274 HGB zu ermitteln. Die ermittelten aktiven latenten Steuern (= 31,93 %) betragen 29 T€ (Vorjahr: 30 T€) und bleiben in Ausübung des Wahlrechtes außer Ansatz. Die Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz betreffen festgestellte Abweichungen durch die Betriebsprüfungen und Rückstellungen für Pensionen mit insgesamt 92 T€.

### **Stammkapital**

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 25 T€. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Frankfurt am Main.

### **Kapitalrücklage**

Aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 6. Dezember 2002 waren der Kapitalrücklage der HFM 675 T€ zugeführt worden.

### **Gewinnrücklage**

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 12. September 2003 wurde die Hälfte des Jahresgewinns 2002 der Gewinnrücklage zugeführt (148 T€) und die andere Hälfte zur Ausschüttung an den Gesellschafter vorgesehen. Laut Gesellschafterbeschluss vom 29. Oktober 2009 wurde aus dem Jahresgewinn 2006 ein Betrag von 200 T€ und aus dem Ergebnis 2007 ein Betrag von 575 T€ der Gewinnrücklage zugeführt. Aus dem Jahresergebnis 2008 wurden 521 T€ in die Gewinnrücklage eingestellt, und aus dem Jahresergebnis 2009 wurden 567 T€ zugeführt. Das Jahresergebnis 2010 wurde laut Gesellschafterbeschluss vom 18. November 2011 zur Hälfte an den Gesellschafter ausgeschüttet; der verbleibende Betrag von 514 T€ wurde in die Gewinnrücklage eingestellt. Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 4. Juli 2024 wurden 3.548 T€ in die Gewinnrücklage eingestellt.

Zum Ende des Berichtszeitraumes beträgt die Gewinnrücklage 6.073 T€.

### **Jahresergebnis**

Die HFM erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2025 einen Überschuss in Höhe von 2.848.824,32 €.

### **Pensionsrückstellungen**

Die Rückstellung von 228 T€ betrifft zwei Arbeitnehmer die zum 31. März 2007 bzw. zum 31. Dezember 2018 in den Ruhestand verabschiedet wurden. Diese liegen um 3.434 € unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2025 bei Anwendung des Sieben-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte.

### **Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen weisen keine Veränderungen zum Vorjahr auf, da unter Berücksichtigung des Jahresergebnisses und den gezahlten Vorauszahlungen kein zusätzlicher Rückstellungsbedarf ersichtlich ist.



### **Sonstige Rückstellungen**

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich mit 202 T€ um Personalkosten. Für Prüfungsgebühren wurden 46 T€, für die Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2 T€ und für Rechts- und Beratungskosten 7 T€ zurückgestellt. Des Weiteren wurden für ungewisse Verbindlichkeiten 4.320 T€ zurückgestellt, diese beinhalten u.a. eine Rückzahlung von erhaltenen staatlichen Fördergeldern, erbrachte aber noch nicht abgerechnete Leistungen und Rückstellungen für ungewissen Verbindlichkeiten.

Die folgende Tabelle soll einen Überblick über die **Rückstellungen** vermitteln:

### Entwicklung der Rückstellungen der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH im Geschäftsjahr 2025

|                                                          | Stand<br>01.01.2025<br>€ | Zinsaufwand<br>2025<br>€ | Zinsertrag<br>2025<br>€ | Verbrauch<br>2025<br>€ | Auflösung<br>2025<br>€ | Zuführung<br>2025<br>€ | Stand<br>31.12.2025<br>€ |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>1. Rückstellungen für Pensionen</b>                   | 220.734,00               | 4.447,00                 | 0,00                    | 15.368,09              | 0,00                   | 18.655,09              | 228.468,00               |
| <b>2. Steuerrückstellungen</b>                           |                          |                          |                         |                        |                        |                        |                          |
| Gewerbesteuer 2023                                       | 23.000,00                | 0,00                     | 0,00                    | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 23.000,00                |
| Körperschaftsteuer, Soll 2023                            | 22.000,00                | 0,00                     | 0,00                    | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 22.000,00                |
|                                                          | 45.000,00                | 0,00                     | 0,00                    | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 45.000,00                |
| <b>3. Sonstige Rückstellungen</b>                        | 708.970,40               | 0,00                     | 100,22                  | 179.902,45             | 90,50                  | 4.276.815,08           | 4.805.692,31             |
| <b>4. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung</b> | 87.240,66                | 0,00                     | 0,00                    | 0,00                   | 87.240,66              | 0,00                   | 0,00                     |
| <b>Summe Rückstellungen</b>                              | <b>1.061.945,06</b>      | <b>4.447,00</b>          | <b>100,22</b>           | <b>195.270,54</b>      | <b>87.331,16</b>       | <b>4.295.470,17</b>    | <b>5.079.160,31</b>      |

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich auf 665 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt am Main (Gesellschafter) bestehen mit 22 T€ ebenfalls aus Lieferungen und Leistungen.

Für sonstige Verbindlichkeiten ist ein Betrag von 217 T€ ausgewiesen. Sicherheitseinbehalte für Lieferanten finden mit 7 T€ und übrige Verbindlichkeiten mit 139 T€ Berücksichtigung. Des Weiteren sind kreditorische Debitoren mit 71 T€ ausgewiesen.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Eine Besicherung der Verbindlichkeiten durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte liegt nicht vor.

## **Passive Rechnungsabgrenzung**

Diese Position beinhaltet die vorausbezahlten Mieten für das Jahr 2026 mit 175 T€.

**ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Die Umsatzerlöse 2025 betreffen im einzelnen folgende Bereiche:

**Umsatzerlöse**

|                                    | <b>2025<br/>TEUR</b>     |
|------------------------------------|--------------------------|
| Ufergeld                           | 1.488.133,93             |
| Hafenbahngelder                    | 2.136.511,23             |
| <b>Summe Verkehrsleistungen</b>    | <b>3.624.645,16</b>      |
| <br>Raummieten                     | <br>4.023.156,01         |
| Platzmieten                        | 11.751.368,08            |
| Grundsteuer und sonst. Hausabgaben | 581.253,86               |
| Parkraummieten                     | 848.567,64               |
| Sonstige Mieten                    | 322.474,38               |
| Markthallen, Märkte                | 2.026.089,91             |
| Liegegelder für Hotelschiffe       | 416.055,00               |
| Abgabe von Energie und Wasser      | 925.302,38               |
| Leistungen für Dritte              | 99.719,97                |
| Sonstige Umsatzerlöse              | 413.822,91               |
| <b>Summe Sonstige Leistungen</b>   | <b>21.407.810,14</b>     |
| <br><b>Umsatzerlöse</b>            | <br><b>25.032.455,30</b> |

Die Umsatzerlöse wurden vollunfänglich im Inland erzielt.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

In dieser Position sind Erträge aus dem Erhalt von staatlichen Fördergeldern für den Einzelwagenverkehr in Höhe von 469 T€ enthalten. Zusätzlich führen Verwarnungen und Bußgelder zu einem Ertrag von 93 T€ und Erträge aus der Herabsetzung der Wertberichtigung aus Forderungen sind mit einem Betrag von 6 T€ erfasst. Ebenso sind hier periodenfremde Erträge in Höhe von 109 T€ enthalten.

### **Materialaufwand**

Diese Position umfasst im Wesentlichen die bezogenen Leistungen in Höhe von 8.058 T€ für die Vorhaltung und Instandhaltung der Hafen- und Hafenbahnanlagen sowie der zugehörigen Gebäude, Straßen und technischen Einrichtungen; enthalten sind hierbei u.a. die Kosten für die Beratungsleistungen für Instandhaltungsmaßnahmen an der Kaimauer mit 2.300 T€.

Außerdem umfasst diese Position die im Rahmen der Betriebspachtverträge angefallenen Aufwendungen; hierbei handelt es sich im Einzelnen um die Erstattung der Personalkosten des Eigenbetriebs (2.132 T€), die Nutzung des Anlagevermögens des Eigenbetriebs (437 T€) sowie um die Umsatzpacht (2.471 T€) des Eigenbetriebs.

### **Personalaufwand**

Seit 1. Januar 2003 ist Herr Ralf Karpa Geschäftsführer und nimmt die Geschäfte der HFM als alleiniger Geschäftsführer wahr. Herr Harry Schnepf, Herr Michael Lorenz und Frau Bianca Winkel üben jeweils zu zweit Gesamtprokura aus.

Die Gesellschaft beschäftigt zum Bilanzstichtag außer dem Geschäftsführer und drei Prokuristen 61 weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Berichtszeitraum schieden zwei Mitarbeiter aus. Sechs Aushilfen sind für die Flohmärkte auf Basis von 520 €-Jobs beschäftigt. Im Geschäftsjahr sind Personalaufwendungen in Höhe von 4.309 T€ (davon 979 T€ für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge) entstanden.

Gemäß den abgeschlossenen Personalgestellungsverträgen werden durch die Hafenbetriebe (24) und durch die Marktbetriebe (2) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gestellt.

|                    | <u>31.12.2025</u> | <u>31.12.2024</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Anzahl Angestellte | 65                | 61                |

### **Abschreibungen**

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen belaufen sich auf 160 T€.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Diese Position enthält Aufwendungen für Repräsentation (182 T€), Werbe- und Insertionskosten (155 T€), Prüfungs- und Beratungskosten (252 T€), Versicherungen (393 T€), Datenverarbeitung (301 T€), sowie sonstigen Verwaltungsaufwand (297 T€). Zur Deckung von Personalengpässen wurden 188 T€ für Zeitarbeitskräfte ausgegeben. Sonstige Fremdleistungen sind mit 990 T€ und periodenfremde Aufwendungen sind mit 125 T€ enthalten.

### **Zinsen und ähnliche Erträge sowie Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Zinsen aus dem Geldbestand bei der Stadtkasse sind in dieser Position mit 177 T€ enthalten. Des Weiteren finden sich hier 2 T€ Erträge aus Verzugszinsen und sonstigen Zinsen. Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen sind mit 4 T€ berücksichtigt.

### **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Im Geschäftsjahr sind an Vorauszahlungen für Gewerbesteuer 1.209 T€ und für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 1.147 T€ angefallen. Für das Berichtsjahr besteht eine Rückforderung für Gewerbesteuer in Höhe von 549 T€ und für Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag in Höhe von 550 T€.

Die Steuerberechnung erfolgte anhand einer Überleitungsrechnung mittels der derzeit geltenden Steuer- und Hebesätze.





## Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

|                                                     | <b>2025</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|
|                                                     | <b>T€</b>   |
| <b>Neutrale Erträge</b>                             |             |
| Erträge aus der Abwicklung von Versicherungsschäden | 86          |
| Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen | 6           |
| Sonstige periodenfremde Erträge                     | 109         |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen        | 87          |
|                                                     | <b>288</b>  |
| <b>Neutrale Aufwendungen</b>                        |             |
| Aufwendungen für die Abwicklung von Schäden         | -2          |
| Abschreibung Forderungen                            | 15          |
| Sonstiger periodenfremder Aufwand                   | 125         |
|                                                     | <b>138</b>  |
| <b>Neutrales Ergebnis</b>                           | <b>150</b>  |

### IV. ERGÄNZENDE ANGABEN

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber dem Eigenbetrieb bestehen finanzielle Verpflichtungen aus dem jeweiligen Betriebspachtvertrag von jährlich rd. 5,0 Mio. € mit einer derzeit unbegrenzten Laufzeit. Diese betreffen im Einzelnen:

- die Umsatzpacht  
13 Prozent p. a. der Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung sowie  
5 Prozent p. a. der Umsatzerlöse aus dem sonstigen operativen Geschäftsbetrieb,
- den Ersatz der jährlichen Abschreibungen für die überlassenen Maschinen, maschinellen Anlagen und sonstigen Einrichtungen,
- die Verzinsung der Buchwerte dieser Vermögensgegenstände zum 1. Januar eines Jahres mit 6 Prozent p.a. sowie
- die Erstattung des den Hafen- und Marktbetrieben der Stadt Frankfurt am Main unmittelbar entstehenden Personalaufwandes für die im Rahmen der Personalgestellungsverträge vom 28. November 2002 / 17. Januar 2007 mit Wirkung zum 1. Januar 2003 / 01. Januar 2007 personalgestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Personal- und Sachkosten des Betriebsleiters des Eigenbetriebs werden nicht von der HFM getragen.

Die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sind bei der Zusatzversorgungskasse Stadt Frankfurt am Main versichert. Es bestehen Versorgungszusagen, die den Versicherten eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung gewährleisten. Der Umlagesatz betrug im Geschäftsjahr 6,0 Prozent der Brutto Lohn- und Gehaltssumme.

#### Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Es wurden keine Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB getätigt, die aktuell oder zukünftig eine Auswirkung auf die Finanzlage der Gesellschaft haben könnten. Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus dem Leasing von Pkw in Höhe von 39 T€, Leasing von Job-Räder in Höhe von 14 T€ und aus dem Leasing für EDV in Höhe von 40 T€.

Zum Abschlussstichtag bestehen im Wesentlichen Investitionsverpflichtungen aus dem Ersatzneubau der Kaimauer im Gutleuthafen i.H.v. 11,6 Mio. Euro.

#### Geschäfte mit nahestehenden Personen

Es wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Personen gemäß § 285 Nr. 21 HGB zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.



### **Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB**

Am Bilanzstichtag bestanden Rückgriffsrechte auf hinterlegte Sicherheiten sowie Verbindlichkeiten aus hinterlegten Sicherheiten in Höhe von 1.627 T€.

### **Honorar der Abschlussprüfung**

Das Abschlussprüferhonorar für das Geschäftsjahr beträgt 13,5 T€. Weitergehende Bestätigungs- und Steuerberatungsleistungen wurden durch die abschlussprüfende Gesellschaft nicht erbracht.

### **Organe**

#### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Frau Stadträtin Stephanie Wüst (Vorsitzende)

---

Herr Stadtrat Prof. Dr. Marcus Gwechenberger (Stellvertretender Vorsitzender)

---

Herr Stadtrat Claus Möbius ausgeschieden am 07.12.2025

---

Frau Stadtverordnete Natascha Kauder

---

Frau Stadtverordnete Stella Schulz-Nurtsch

---

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2025 insgesamt Aufwandsentschädigungen in Höhe von 300 €.

#### **Geschäftsführung**

Herr Ralf Karpa, Geschäftsführer der  
HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH

---

#### **Prokuristen**

Herr Harry Schnepf, Prokurist der  
HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH

---

Herr Michael Lorenz, Prokurist der  
HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH

---

Frau Bianca Winkel, Prokuristin der  
HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH

---

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2025 betrugen 194.857,12 €. Darin enthalten sind feste Vergütungen, variable Vergütungsbestandteile sowie sonstige geldwerte Vorteile.

### **Mitglieder des Beirates**

Keine

### **Ausschüttungssperre**

Zum Abschlussstichtag unterliegen der Ausschüttungssperre:

|                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------|-------------|
| Unterschiedsbetrag aus Pensionsrückstellungen § 253 Abs. 6 HGB | -3.434,00 € |
| zur Ausschüttung gesperrt                                      | - €         |

Zum 31. Dezember 2025 besteht keine Ausschüttungssperre in Bezug auf den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

### **Verwendung des Jahresüberschusses**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 2.848.424,32 € auf neue Rechnung vorzutragen.

## **V. NACHTRAGSBERICHT**

Aktuell kann nicht beurteilt werden, ob der Krieg am persischen Golf dauerhaft Einfluss auf die Energiepreise und damit auf die Inflation haben wird. Es besteht weiterhin zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, inwiefern sich dieser Krieg auf die Weltwirtschaft auswirken kann.

Nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich keine Vorgänge von wichtiger Bedeutung ergeben, die Auswirkung auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft haben.

Frankfurt am Main, 24. April 2026



Ralf Karpa  
Geschäftsführer



## Verkehrsleistungen

|                      | <b>2025 (t)</b>  | <b>2024 (t)</b>  | <b>Veränderungen<br/>zu 2024</b> |
|----------------------|------------------|------------------|----------------------------------|
| Schiffsgüterumschlag | 2.044.294        | 2.200.726        | -7,1 %                           |
| Hafenbahnverkehr     | 1.049.581        | 1.182.753        | -18,2 %                          |
| <b>Gesamt</b>        | <b>3.093.875</b> | <b>3.483.478</b> | <b>- 11,9 %</b>                  |



## Schiffsverkehr

|                           | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>Veränderung<br/>zu 2024</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|--------------------------------|
| <b>Anzahl der Schiffe</b> | 1.540       | 1.537       | -1,6 %                         |

## Umschlagsmengen nach Gütergruppen

|                                                       | <b>2025 (t)</b>  | <b>2024 (t)</b>  | <b>Veränderung<br/>zu 2024</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|
| 0) Land, forstwirtschaftliche & verwandte Erzeugnisse | 0                | 0                | 0,0 %                          |
| 1) Andere Nahrungs- und Futtermittel                  | 27.048           | 28.266           | -4,3 %                         |
| 2) Feste mineralische Brennstoffe                     | 68.922           | 80.358           | -18,5 %                        |
| 3) Erdöl, Mineralölerzeugnisse, Gase                  | 294.428          | 338.692          | -13,1 %                        |
| 4) Erze und Metallabfälle                             | 165.183          | 183.877          | -0,8 %                         |
| 5) Eisen, Stahl und NE-Metalle                        | 0                | 0                | 0,0 %                          |
| 6) Steine und Erden (einschl. Baustoffe)              | 1.391.548        | 1.478.625        | -5,9 %                         |
| 7) Düngemittel                                        | 0                | 0                | 0,0 %                          |
| 8) Chemische Erzeugnisse                              | 0                | 0                | 0,0 %                          |
| 9) Maschinen, sonst. Güter (einschl. Container*)      | 97.165           | 90.908           | +6,9 %                         |
| <b>Gesamt</b>                                         | <b>2.044.294</b> | <b>2.200.726</b> | <b>-7,1 %</b>                  |

\*)

|                 |        |        |        |
|-----------------|--------|--------|--------|
| Container (TEU) | 14.517 | 14.450 | +0,5 % |
| Container (t)   | 97.165 | 90.908 | +6,9 % |

## Bahnverkehr

|                          | 2025   | 2024   | Veränderung<br>zu 2024 |
|--------------------------|--------|--------|------------------------|
| <b>Anzahl Güterwagen</b> | 27.984 | 33.747 | -17,1 %                |

## Umschlagsmengen nach Gütergruppen

|                                                       | 2025 (t)         | 2024 (t)         | Veränderung<br>zu 2024 |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| 0) Land, forstwirtschaftliche & verwandte Erzeugnisse | 0                | 0                | 0,0 %                  |
| 1) Andere Nahrungs- und Futtermittel                  | 0                | 0                | 0,0 %                  |
| 2) Feste mineralische Brennstoffe                     | 65.791           | 88.672           | -25,8 %                |
| 3) Erdöl, Mineralölerzeugnisse, Gase                  | 9.642            | 9.631            | +0,1 %                 |
| 4) Erze und Metallabfälle                             | 3.529            | 8.763            | -59,7 %                |
| 5) Eisen, Stahl und NE-Metalle                        | 1.513            | 6.416            | -76,4 %                |
| 6) Steine und Erden (einschl. Baustoffe)              | 651.110          | 686.700          | -5,2 %                 |
| 7) Düngemittel                                        | 0                | 0                | 0,0 %                  |
| 8) Chemische Erzeugnisse                              | 2.056            | 3.408            | -39,7 %                |
| 9) Maschinen, sonst. Güter (einschl. Container*)      | 315.940          | 479.163          | -34,1 %                |
| <b>Gesamt</b>                                         | <b>1.049.581</b> | <b>1.282.753</b> | <b>-18,2 %</b>         |

\*)

|                 |         |         |         |
|-----------------|---------|---------|---------|
| Container (TEU) | 35.342  | 50.271  | -29,7 % |
| Container (t)   | 303.433 | 463.879 | -34,6 % |







# HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH

Lindleystraße 14 60314 Frankfurt am Main

Tel. 069 212-36461 Fax 069 212-43210 [www.hfm-frankfurt.de](http://www.hfm-frankfurt.de)