



HAFEN- UND MARKTBETRIEBE
der Stadt Frankfurt am Main

Bericht über das Wirtschaftsjahr **2025**

HAFEN- UND MARKTBETRIEBE
der Stadt Frankfurt am Main



Bericht über das Wirtschaftsjahr 2025

	Seite
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2025	1
Bilanz zum 31. Dezember 2025	16
Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2025	18
Anhang für das Wirtschaftsjahr 2025	19

LAGEBERICHT DES WIRTSCHAFTSJAHRES 2025

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Organisatorische und rechtliche Struktur der Gesellschaft

Am 16. November 2017 wurde der Stadtverordnetenbeschluss zur Zusammenfassung der Eigenbetriebe „Hafenbetriebe der Stadt Frankfurt am Main“ und „Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main“ zu einem Eigenbetrieb gefasst. Mit diesem wurde die neue Betriebsatzung für den Eigenbetrieb Hafenbetriebe, der nun den Namen Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main führt, unter Aufnahme des Eigenbetriebs Marktbetriebe, beschlossen.

Die organisatorische Änderung trat am 01. Januar 2018 nach Veröffentlichung der neuen Betriebsatzung am 19. Dezember 2017 im Amtsblatt der Stadt Frankfurt am Main in Kraft.

Mit Wirkung zum 01. Juli 2002 haben die Hafenbetriebe aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 01. März 2001 (§ 8088) ihren gesamten Geschäftsbetrieb zum Besitz, zur Nutzung und zur Führung in eigenem Namen und für eigene Rechnung an die HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH (nachfolgend HFM) verpachtet (vgl. Betriebspachtvertrag vom 27. Mai 2002). Dieser Vertrag regelt unter anderem auch den zu zahlenden Pachtzins (§ 13 a.a.O.) und den Einsatz des bei den Hafenbetrieben beschäftigten Personals (§ 8 a.a.O.). Vor dem Hintergrund dieses Pachtverhältnisses werden die Erlöse der Hafenbetriebe ausschließlich aus dem Pachtzins und der Erstattung der unmittelbaren Personalkosten erwirtschaftet.

Mit Wirkung zum 01. Januar 2007 hat der Eigenbetrieb Marktbetriebe aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Juli 2006 seinen gesamten Geschäftsbetrieb zum Besitz, zur Nutzung und zur Führung in eigenem Namen und für eigene Rechnung an die HFM verpachtet (vgl. Betriebspachtvertrag vom 17. Januar 2007). Dieser Vertrag regelt unter anderem auch den zu zahlenden Pachtzins (§ 13 des Betriebspachtvertrages) und den Einsatz des beim Eigenbetrieb beschäftigten Personals (§ 8 des Betriebspachtvertrages). Vor dem Hintergrund dieses Pachtverhältnisses werden die Erlöse des Eigenbetriebes aus dem Pachtzins und der Erstattung der unmittelbaren Personalkosten erwirtschaftet.

Der Pachtzins ermittelt sich aus prozentualen Anteilen an den Umsatzerlösen der HFM, die diese aus der Vermietung der Liegenschaften und Gebäude (13 %) erzielt, den operativen Erlösen aus den Hafenbahn- und Hafenaktivitäten (5 %) sowie aus dem Ersatz der Abschreibungen und einer Verzinsung der Buchwerte des beweglichen Anlagevermögens (6 %).

Zu den Organen des Eigenbetriebes gehören die Betriebskommission, die Stadtverordnetenversammlung und die Betriebsleitung. Die Leitung des Eigenbetriebes ist gem. § 4 der Betriebsatzung durch den Magistrat bestellt. Im Berichtsjahr oblag die Betriebsleitung Herrn Ralf Karpa. Mit Magistratsbeschluss Nr. 1316 vom 28.11.2025 wurden als zweite Betriebsleiterin sowie als zweiter Betriebsleiter Bianca Winkel und Michael Lorenz bestellt, sowie eine Geschäftsordnung für Betriebsleiter beschlossen.

Gegenstand des Betriebszweiges Hafenbetriebe

Gegenstand des Betriebszweiges ist das Vorhalten und Betreiben der städtischen Häfen, der Hafen- und Industriebahn, der städtischen Lagerhäuser einschließlich der dazugehörigen Einrichtungen.

Darüber hinaus besteht der Zweck des Betriebszweiges in der Bereitstellung von Gewerbe- und sonstigen Flächen, inklusive deren Erwerb, Entwicklung und Verkauf.

Der handelsrechtliche Jahresgewinn bildet die maßgebliche steuerungsrelevante Finanzkennzahl des Betriebszweiges.

Gegenstand des Betriebszweiges Marktbetriebe

Zweck des Betriebszweiges ist die Abhaltung und Unterstützung sowie Förderung von Märkten (Großmarkt für Lebensmittel, insbesondere für Obst und Gemüse, Einzelhandelsmarkthallen in der Innenstadt und im Stadtteil Höchst sowie offene Märkte) nach Maßgabe der Satzung zur Regelung des Marktwesens (Marktordnung) für die Märkte der Stadt Frankfurt am Main, ggf. auch die Schließung sowie Auflösung der städtischen Märkte. Darüber hinaus besteht der Zweck auch in der Bereitstellung von Gewerbe- und sonstigen Flächen, inklusive deren Erwerb, Entwicklung und Verkauf.

Der handelsrechtliche Jahresgewinn bildet die maßgebliche steuerungsrelevante Finanzkennzahl des Betriebszweiges.

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 geringeren Güterversand ins Ausland.

Zusatzangaben zum geprüften Lagebericht:

Geschäftsentwicklung 2025

Immobilienmanagement

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 m²) im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Martinszehnten“ nicht mehr weiterverfolgt. Kaufland sucht insofern einen Nachfolgemmieter. Dieses und das benachbarte Grundstück Josef-Eicher-Straße 12 (Größe: 10.628 m²) 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.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 9545 (M 258) vom 24.02.2011 wurde der sogenannte „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.

CO2-Bilanz

Die Stadt Frankfurt am Main setzt sich zum Ziel, bis 2035 auf ihrem Gebiet klimaneutral zu werden. Darüber hinaus verfolgt die Stadt Frankfurt am Main die Absicht, die Klimaneutralität bei der Stadtverwaltung bereits bis 2030 zu erreichen (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.05.2022, § 1650). Da der Eigenbetrieb seinen gesamten Geschäftsbetrieb zum Besitz, zur Nutzung und zur Führung in eigenem Namen und für eigene Rechnung an die HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH verpachtet hat, finden die Betrachtungen zu den Themen Nachhaltigkeit sowie CO2-Bilanz in der HFM statt.

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.

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.

Fortsetzung des geprüften Lageberichtes:

2. Ertragslage

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr konnte für die Hafen- und Marktbetriebe ein Jahresgewinn von 3.797 T€ erwirtschaftet werden. Auf die Hafenbetriebe entfallen davon 2.065 T€ (Vorjahr: 1.617 T€) und auf die Marktbetriebe 1.732 T€ (Vorjahr: 1.139 T€). Das Jahresergebnis liegt um 2.123 T€ über dem im Wirtschaftsplan 2025 geplanten Jahresgewinn von 1.674 T€.

Die Umsatz- und Ergebnisentwicklung wird nahezu von den Ergebnissen der Geschäftstätigkeit der HFM bestimmt.

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	5.040	5.181	-141
Sonstige betriebliche Erträge	28	606	-578
Rohergebnis	5.068	5.787	-719
Personalaufwand	2.260	2.338	-78
Abschreibungen	486	489	-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	171	290	-119
Betriebsergebnis	2.151	2.670	-519
Finanzergebnis	812	1.320	-508
Ergebnis vor Steuern	2.963	3.990	-1.027
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-834	1.235	-2.069
Jahresergebnis	3.797	2.755	1.042

In den Umsatzerlösen der Hafen- und Marktbetriebe sind Personalkostenerstattungen (2.132 T€), Pacht Umsatzerlöse (2.471 T€) und Pacht Anlagevermögen (437 T€) enthalten. Die Erträge aus der Pacht für Umsatzerlöse liegen um 129 T€ über dem geplanten Wert von 2.342 T€. Die Personalkostenerstattung liegt um 236 T€ unter dem Planansatz für 2025 (2.368 T€).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (10 T€) und sonstige Erträge (15 T€) enthalten.

Personalstand

Im Berichtszeitraum wurden in den Hafen- und Marktbetrieben keine neuen Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter eingestellt, vier Mitarbeiter schieden aus. Diese Stellen wurden durch die HFM besetzt. Der Personalstand entwickelte sich wie folgt (Vollzeit- und Teilzeitkräfte):

Stand 31.12.	2025	2024	Veränderung
Arbeitnehmer/-innen	26	30	-4
Stellensoll	26	30	-4
unbesetzte Stellen	0	0	0

Durch nicht vorhersehbare Arbeitsspitzen entstanden vorübergehend Engpässe, die nur durch Überstunden überbrückt werden konnten. Diese Überstunden wurden in 2025 durch Freizeit abgegolten oder sollen noch abgegolten werden. Über am Jahresende noch bestehende Ansprüche der Beschäftigten wurden Rückstellungen gebildet.

Die Gesamtsummen der Arbeitnehmervergütungen, sozialen Abgeltung und sonstigen Personalaufwendungen für das Wirtschaftsjahr 2025 setzen sich wie folgt zusammen:

Arbeitnehmervergütung

Arbeitnehmervergütungen	1.639.281 €
Gleitzeitüberhänge sowie rückständiger Urlaub	8.952 €
	1.648.233 €

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

Sozialversicherungsbeiträge	354.396 €
Unfallversicherungsbeiträge	5.014 €
Aufwendungen für Altersversorgung	252.078 €
	611.488 €

Personalaufwand gesamt	2.259.721 €
-------------------------------	--------------------



3. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung sieht wie folgt aus:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Jahresergebnis	3.797	2.755	1.042
Abschreibungen	486	488	-2
Zunahme / Abnahme Rückstellungen	57	7	50
Zu- und Abnahme sonstige kurzfristige Aktiva	-1.180	-127	-1.053
Zu- und Abnahme sonstige kurzfristige Passiva	92	-176	268
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1	-44	43
Ertragssteueraufwand	-834	1.235	-2.069
Ertragssteuerzahlungen	-1.227	-1.163	-64
Zinsaufwendungen / Zinserträge	-812	-1.319	507
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	379	1.656	-1.277
Zinserträge	816	1.335	-519
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-698	-517	-181
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1	53	-52
Tilgung Finanzanlagevermögen	3	3	0
Zuführung in die Kapitalrücklage	1.027	0	1.027
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.150	874	276
Ausschüttung an Gesellschafter	-1.728	-2.013	285
gezahlte Zinsen	0	-1	1
Tilgung von Darlehen	0	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.728	-2.014	286
Veränderung Netto-Geldvermögen	-200	516	-716
Finanzmittelbestand am 01.01.	35.387	34.871	516
Finanzmittelbestand am 31.12.	35.187	35.387	-200

Die Hafen- und Marktbetriebe sind weiterhin bestrebt, die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs sowie der Investitionen durch eigene Mittel sicherzustellen.

Im Berichtsjahr reduzierte sich der Finanzmittelbestand der Hafen- und Marktbetriebe von 35.387 T€ am Jahresanfang auf 35.188 T€ zum Stichtag.

Auch im Wirtschaftsjahr 2025 konnte Zahlungsverpflichtungen zu jeder Zeit nachgekommen werden. Die Liquidität war konstant und unkritisch.

4. Vermögenslage

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktivseite					
Langfristiges Vermögen	30.071	45,7	29.863	45,4	208
Kurzfristige Aktiva	35.678	54,3	35.981	54,6	-303
Summe Aktivseite	65.749	100,0	65.844	100,0	-95
Passivseite					
Langfristige Mittel	62.607	95,2	62.675	95,2	-68
Kurzfristige Mittel	3.142	4,8	3.169	4,8	-27
Summe Passivseite	65.749	100,0	65.844	100,0	-95

Die Vermögenslage der Hafen- und Marktbetriebe ist bei einer Bilanzsumme von 65,7 Mio. € geprägt durch Sach- und Finanzanlagen von 30,1 Mio. € und Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main in Höhe von 35,4 Mio. €. Das Anlagevermögen in Höhe von 30,1 Mio. € ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Das Eigenkapital hat sich auf 54,5 Mio. € erhöht. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung wird auf die Anlagen im Anhang verwiesen.

Die Anlagen im Bau weisen zum Stichtag einen Stand von 2.296 T€ auf. Für eine detaillierte Erläuterung wird auf den Anhang verwiesen.

In den langfristigen Mitteln sind Rückstellungen für Pensionen zum 31. Dezember 2025 mit 238 T€ enthalten.

In den kurzfristigen Mitteln sind die Rückstellungen im Bereich der Altlastensanierung mit 1.677 T€ enthalten. Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr von 169 T€ auf 181 T€ erhöht. Für eine detaillierte Erläuterung wird auf den Anhang verwiesen.



Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2025 hat sich das Eigenkapital wie folgt entwickelt:

	31.12.2024	Veränderung	31.12.2025
	T€	T€	T€
I. Stammkapital	11.500	0	11.500
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage	5.992	0	5.992
2. Zweckgebundene Rücklage	30.804	1.028	31.832
III. Gewinn			
Gewinnvortrag	1.374	0	1.374
Jahresgewinn 2024	2.755	-2.755	0
Jahresgewinn 2025	0	3.796	3.796
Eigenkapital	52.425		54.494

Rückstellungen Hafen- und Marktbetriebe 2025

	Stand 01.01.2025 €	Zinsaufwand 2025 €	Zinsertrag 2025 €	Verbrauch 2025 €	Auflösung 2025 €	Zuführung 2025 €	Stand 31.12.2025 €
1. Rückstellungen für Pensionen	244.944,00	4.118,00	0,00	56.373,00	0,00	45.550,00	238.239,00
2. Steuerrückstellungen							
Gewerbesteuer 2023	178.000,00	0,00	0,00	178.000,00	0,00	0,00	0,00
Gewerbesteuer 2024	333.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	333.000,00
Gewerbesteuer 2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237.000,00	237.000,00
Körperschaftsteuer, Soll 2022	3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00	0,00
Körperschaftsteuer, Soll 2023	190.000,00	0,00	0,00	147.408,84	42.591,16	0,00	0,00
Körperschaftsteuer, Soll 2024	320.000,00	0,00	0,00	147.409,87	0,00	0,00	172.590,13
Körperschaftsteuer, Soll 2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	359.000,00	359.000,00
	1.024.000,00	0,00	0,00	472.818,71	45.591,16	596.000,00	1.101.590,13
3. Rückstellungen Altlastensanierung	1.703.986,14	0,00	0,00	26.500,37	0,00	0,00	1.677.485,77
4. Andere Rückstellungen	168.698,91	0,00	252,64	136.009,82	9.944,04	159.008,55	181.500,96
Summe Rückstellungen	3.141.629,05	4.118,00	252,64	691.701,90	55.535,20	800.558,55	3.198.815,86

5. Risiko- und Chancenbericht

Die Beschränkung des Eigenbetriebes auf die Rolle des Verpächters seines ehemaligen Geschäftsbetriebes und die damit verbundene Abhängigkeit zur HFM bestimmen die Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung. Preisänderungsrisiken sowie Ausfallrisiken sind nur im Zusammenhang mit der HFM zu sehen. Es ist deshalb unabdingbar, die Interessen sowohl der Hafen- und Marktbetriebe als auch die der HFM und die gemeinsamen künftigen Risiken und Chancen zu beobachten und interessengerecht abzuwägen. Gleichwohl partizipieren die Hafen- und Marktbetriebe auch an der positiven Geschäftsentwicklung der HFM.

Durch die fortlaufende Überwachung wesentlicher Risiken und Chancen sowie der wirtschaftlichen Entwicklung des Hafens, der Märkte und der Beteiligungen durch das Controlling und die Geschäftsführung, ist ein informelles System zur Risiko- und Chancenfrüherkennung über die HFM vorhanden. Dieses lässt bestandsgefährdende Risiken, aber auch zukünftige Chancen, rechtzeitig erkennen.

Für die Hafen- und Marktbetriebe besteht derzeit ein Kostenrisiko im Zusammenhang mit der anstehenden, umfangreichen baulichen Sanierung der Kleinmarkthalle durch die Hafen- und Marktbetriebe, Sparte Markt.

Potenzial für die Hafen- und Marktbetriebe besteht durch die Möglichkeit zur Vermarktung, in diesem Fall den Verkauf, aktuell nicht vermieteter Flächen und Grundstücke, unter anderem nicht mehr benötigter Hafenbahntrassen, welcher sich direkt auf die Hafen- und Marktbetriebe auswirkt.

Des Weiteren bestehen aktuell keine wesentlichen Risiken und Chancen, welche sich direkt auf die Hafen- und Marktbetriebe auswirken, da sämtliche operativen Tätigkeiten durch die HFM wahrgenommen werden. Lediglich über die Umsatzpacht könnten sich weitere Risiken und Chancen indirekt auf die Hafen- und Marktbetriebe auswirken.

Der Finanzmittelfonds war zum Stichtag unkritisch, so dass die Hafen- und Marktbetriebe auch im Wirtschaftsjahr 2026 mit hoher Wahrscheinlichkeit kein zusätzliches Fremdkapital benötigen.

Aufgrund der mittelfristigen Finanzplanung (5-Jahres-Plan) gehen wir davon aus, dass die Zahlungsfähigkeit der Hafen- und Marktbetriebe jederzeit sichergestellt ist.

Die Gesellschaft hat Rückstellungen für Altlastensanierung gebildet, um potenzielle zukünftige Risiken im Zusammenhang mit der Entsorgung sowie der fortlaufenden Überwachung der betroffenen Bereiche angemessen abzudecken.

Liquiditätsrisiken und Risiken aus Zahlungsschwankungen liegen zurzeit nicht vor.

6. Prognosebericht

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 Erbbaurechtsvertrages im Jahr 2026 vorgesehen.

Wie bereits ausgeführt, sucht die Fa. Kaufland einen Nachfolgemietler für das Grundstück Josef-Eicher-Straße 17-23 (Größe: 14.338 m²) im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Martinszehnten“. Dieses und das benachbarte Grundstück Josef-Eicher-Straße 12 (Größe: 10.628 m²) 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 m²) 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 m² wäre ein jährlicher Erbpachtzins in Höhe eines mittleren sechsstelligen Betrages (bei Büronutzung und einer Mindest-Geschossflächenzahl von 3) möglich.

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 m²) 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 m² 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.

Bau & Technik

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.

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 des Prognoseberichts

Für das Jahr 2026 geht die Betriebsleitung von einem planmäßigen Geschäftsverlauf aus. Der Wirtschaftsplan für die Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main weist einen Gewinn in Höhe von 2.042 T€ auf, davon entfällt auf den Betriebszweig Hafenbetriebe ein Gewinn von 1.496 T€ und auf den Betriebszweig Marktbetriebe ein Gewinn von 546 T€.

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 Betriebsleiter der direkten städtischen Mehrheitsgesellschaften wurden damit angewiesen, die Regelungen und Standards des Kodex anzuerkennen. Ein entsprechender Beschluss erfolgte in der Betriebskommissionssitzung 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 Hafen- und Marktbetriebe. Am 2. Februar 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt 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 der Betriebskommission der Hafenbetriebe und der Betriebskommission der Marktbetriebe 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 der Betriebskommission.

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



HAFEN- UND MARKTBETRIEBE
der Stadt Frankfurt am Main

Lagebericht

Frankfurt am Main, 24. April 2026

Ralf Karpa
Betriebsleiter

Bianca Winkel
Betriebsleiterin

Michael Lorenz
Betriebsleiter

Bilanz der Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main

AKTIVSEITE

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	19.595.031,71		20.553.962,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.121.660,02		15.121.660,02
3. Kaimauern	970,00		1.621,00
4. Gleisanlagen, Streckenausrüstungen, Signal- und Sicherungsanlagen	1.831.842,00		2.140.533,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.169,00		132.533,00
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.295.865,72		1.598.229,70
7. Bestand Sonderposten 6b Anlagevermögen Hafen	-10.601.819,45		-11.391.204,45
		28.368.719,00	28.157.334,98
II. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.316,22		17.383,97
2. Beteiligungen	1.688.100,00		1.688.100,00
		1.702.416,22	1.705.483,97
		30.071.135,22	29.862.818,95
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistung	34.494,84		151.416,23
2. Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main	35.410.180,84		35.706.722,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	23.084,62		11.084,62
		35.467.760,30	35.869.223,69
II. Guthaben bei Kreditinstituten		164.201,03	111.876,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten		896,55	457,83
		65.703.993,10	65.844.377,31

Bilanz der Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main

PASSIVSEITE

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital	11.500.000,00		11.500.000,00
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage	5.991.945,71		5.991.945,71
2. Zweckgebundene Rücklage	31.832.176,88		30.804.775,57
III. Gewinnvortrag	1.373.536,80		1.373.536,80
IV. Jahresgewinn	3.796.766,14		2.755.401,31
		54.494.425,53	52.425.659,39
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	238.239,00		244.944,00
2. Steuerrückstellungen	1.101.590,13		1.024.000,00
3. Rückstellung für Altlastensanierung	1.677.485,77		1.703.986,14
4. Sonstige Rückstellungen	181.500,96		168.698,91
		3.198.815,86	3.141.629,05
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.906,64		135.511,91
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt am Main	73.236,78		94.036,64
3. Sonstige Verbindlichkeiten	31.280,84		31.280,84
		125.424,26	260.829,39
D. Rechnungsabgrenzungsposten		9.741,51	11.689,81
E. Passive Latente Steuern		7.875.585,94	10.004.569,67
		65.703.993,10	65.844.377,31

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2025

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse	5.040.247,79	5.180.920,40
2. Sonstige betriebliche Erträge	28.138,56	605.501,47
	5.068.386,35	5.786.421,87
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.648.232,79	1.762.252,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; davon für Altersversorgung 210.840,98 €, Vorjahr 250.663,10 €	611.488,06	575.438,55
	2.259.720,85	2.337.690,66
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	486.252,00	488.488,35
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	171.369,22	289.691,01
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	816.271,61	1.334.870,78
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.118,00	15.086,00
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag; davon latente Steuern -1.238.108,86 €, Vorjahr 57.660,70 €	-833.568,25	1.234.935,32
9. Ergebnis nach Steuern	3.796.766,14	2.755.401,31
10. Jahresgewinn	3.796.766,14	2.755.401,31

ANHANG FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2025

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Am 16. November 2017 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Zusammenfassung der Eigenbetriebe Hafenbetriebe und Marktbetriebe zu einem Eigenbetrieb. Die Verschmelzung erfolgte durch die Aufnahme des Eigenbetriebs Marktbetriebe in den Eigenbetrieb Hafenbetriebe unter Änderung der Firmierung in „Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main“. Dieser unterteilt sich in den Betriebszweig Hafenbetriebe Frankfurt am Main und den Betriebszweig Marktbetriebe Frankfurt am Main. Die organisatorische Änderung trat am 01. Januar 2018 nach Veröffentlichung der neuen Betriebssatzung am 19. Dezember 2017 im Amtsblatt der Stadt Frankfurt am Main in Kraft.

Die Zusammenlegung und Umfirmierung wird unter der Nr.: HRA 30241 im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main geführt.

II. ANWENDUNG DES EIGENBETRIEBSGESETZES

Der vorliegende Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2025 wurde gemäß § 22 EigBGes nach den aktuellen Vorschriften der Rechnungslegung des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften freiwillig erstellt. Gemäß § 5 Ziffer 11 EigBGes wird der vorliegende Jahresabschluss durch die Stadtverordnetenversammlung festgestellt. Sie beschließt gleichzeitig über die Verwendung des Jahresgewinns, bzw. die Behandlung des Jahresverlustes. Die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den Formblättern zum Eigenbetriebsrecht (Nr. 10, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen vom 9. Juni 1989).

III. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Ansatz und die Bewertung der Aktiva und Passiva erfolgen nach den für alle Kaufleute geltenden Grundsätzen der §§ 238 bis 256a HGB sowie unter Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 bis 335b HGB.

Auf der Aktivseite wurden im Anlagevermögen zusätzlich die Positionen „Kaimauern“ und „Gleisanlagen, Streckenausrüstungen, Signal- und Sicherungsanlagen“ eingefügt. Auf der Passivseite der Bilanz wurde unter Rückstellungen die Position „Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ und die Position „Rückstellungen für Altlastensanierung“ aufgrund der bedeutenden Höhe zusätzlich ausgewiesen.

Die Bewertung erfolgte im Einzelnen wie folgt:

Die Hafenbetriebe haben bei Übertragung der Vermögensgegenstände des Anlagevermögens zum Zeitpunkt der Errichtung des Eigenbetriebs das Inventar mit den damaligen Anschaffungs- und Herstellungskosten von der Stadt Frankfurt am Main übernommen und fortgeführt.

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 den Eigenbetrieb von untergeordneter Bedeutung.

Geleistete Anzahlungen auf das Anlagevermögen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Soweit am Abschlussstichtag Anhaltspunkte für eine dauerhafte Wertminderung vorliegen, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Eine dauerhafte Wertminderung wird insbesondere dann angenommen, wenn aufgrund technischer, wirtschaftlicher oder rechtlicher Veränderungen nicht mehr damit gerechnet werden kann, dass der Buchwert durch zukünftige Nutzung oder Veräußerung gedeckt ist.

Sofern die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind, werden Zuschreibungen bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorgenommen.

Finanzanlagen werden mit ihren Anschaffungskosten zuzüglich etwaiger Anschaffungsnebenkosten bewertet.

Die Bewertung der Forderungen und sonstiger Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Erkennbare Risiken wurden durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt.

Guthaben bei Kreditinstituten sind mit ihrem Nennwert angesetzt.

Das Stammkapital ist mit dem Nennwert bewertet.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen sind gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Der Erfüllungsbetrag zum 31. Dezember 2025 wurde nach den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck mit der Projected-Unit-Credit-Methode unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes von 2,05 % p.a. (Vorjahr 1,9 % p.a.) und eines Rententrends von 2,0 % p.a. (Vorjahr 2,0 % p.a.) ermittelt.

Die übrigen Rückstellungen sind in der Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt und berücksichtigen unter Einbeziehung der Laufzeitabzinsung alle erkennbaren Risiken.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Der aktive (passive) Rechnungsabgrenzungsposten enthält Ausgaben (Einnahmen) vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand (Ertrag) für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der operative Geschäftsbetrieb der Hafenbetriebe wurde auf der Basis des Betriebspachtvertrages vom 27. Mai 2002, mit Nachtrag vom 28. Dezember 2017 zum 1. Juli 2002 an die Hafen Frankfurt Managementgesellschaft mbH („HFM“) verpachtet. Des Weiteren wurde der operative Geschäftsbetrieb der Marktbetriebe auf Basis des Betriebspachtvertrages vom 17. Januar 2007, mit Nachtrag vom 28. Dezember 2017 zum 01. Januar 2007 an die HFM verpachtet. Seit dem 1. Januar 2007 lautet die Firmierung: HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH. Schließlich erfolgte mit dem Nachtrag vom 28.10.2020 Regelungen über die bei den Hafen- und Marktbetrieben verbleibende Hafenbehörde und deren Personal.

ANGABEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens gem. § 25 Abs. 2 EigBGes im Wirtschaftsjahr 2025 ist im nachfolgenden Anlagennachweis dargestellt.



Entwicklung des Anlagevermögens der Hafen- und Marktbetriebe im Wirtschaftsjahr 2025

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten				31.12.2025
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	*64.697,30 55.158.403,82	0,00	0,00	0,00	*64.697,30 55.158.403,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.121.660,02	0,00	0,00	0,00	15.121.660,02
3. Kaimauern	21.592.274,52	0,00	0,00	0,00	21.592.274,52
4. Krananlagen	10.067,34	0,00	0,00	0,00	10.067,34
5. Gleisanlagen, Streckenausrüstungen Signal- und Sicherungsanlagen	10.511.825,40	0,00	0,00	0,00	10.511.825,40
6. Technische Anlagen und Maschinen	930.406,29	0,00	0,00	0,00	930.406,29
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	430.199,64	0,00	0,00	0,00	430.199,64
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.598.229,70	697.636,02	0,00	0,00	2.295.865,72
	105.288.369,43	697.636,02	0,00	0,00	105.986.005,45
Ia. Zuschüsse	-20.088,01	0,00	0,00	0,00	-20.088,01
Ib. Sonderposten §6b Rücklage					
1. Bebaute Grundstücke	-31.577.773,20	0,00	0,00	0,00	-31.577.773,20
2. Grundstücke ohne Bauten	-418.166,20	0,00	0,00	0,00	-418.166,20
	-31.995.939,40	0,00	0,00	0,00	-31.995.939,40
Summe Sachanlagevermögen	73.272.342,02	697.636,02	0,00	0,00	73.969.978,04
II. Finanzanlagen					
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	17.383,97	0,00	3.067,75	0,00	14.316,22
2. Beteiligungen	1.688.100,00	0,00	0,00	0,00	1.688.100,00
Summe Finanzanlagevermögen	1.705.483,97	0,00	3.067,75	0,00	1.702.416,22
Summe Anlagevermögen	74.977.825,99	697.636,02	3.067,75	0,00	75.672.394,26

*Berichtigung der Zuschüsse: Abgang der Grundstücke in vorangegangenen Wirtschaftsjahren

	Abschreibungen				31.12.2025
	01.01.2025	im Wirtschaftsjahr	auf Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	*-64.697,30 34.604.441,11	958.931,00	0,00	0,00	*-64.697,30 35.563.372,11
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Kaimauern	21.590.653,52	651,00	0,00	0,00	21.591.304,52
4. Krananlagen	10.067,34	0,00	0,00	0,00	10.067,34
5. Gleisanlagen, Streckenausrüstungen Signal- und Sicherungsanlagen	8.371.292,40	308.691,00	0,00	0,00	8.679.983,40
6. Technische Anlagen und Maschinen	797.873,29	7.364,00	0,00	0,00	805.237,29
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	430.199,64	0,00	0,00	0,00	430.199,64
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	65.739.830,00	1.275.637,00	0,00	0,00	67.015.467,00
Ia. Zuschüsse	-20.088,01	0,00	0,00	0,00	-20.088,01
Ib. Sonderposten §6b Rücklage					
1. Bebaute Grundstücke	-20.604.734,95	-789.385,00	0,00	0,00	-21.394.119,95
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-20.604.734,95	-789.385,00	0,00	0,00	-21.394.119,95
Summe Sachanlagevermögen	45.115.007,04	486.252,00	0,00	0,00	45.601.259,04
II. Finanzanlagen					
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	45.115.007,04	486.252,00	0,00	0,00	45.601.259,04

*Berichtigung der Zuschüsse: Abgang der Grundstücke in vorangegangenen Wirtschaftsjahren



Entwicklung des Anlagevermögens der Hafen- und Marktbetriebe im Wirtschaftsjahr 2025

	Restbuchwerte		Kennzahlen	
	31.12.2025 €	31.12.2024 €	Ø Abschreibungssatz v.H.	Ø Restbuchwert v.H.
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	19.595.031,71	20.553.962,71	1,74%	35,53%
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.121.660,02	15.121.660,02	0,00%	100,00%
3. Kaimauern	970,00	1.621,00	0,00%	0,00%
4. Krananlagen	0,00	0,00	0,00%	0,00%
5. Gleisanlagen, Streckenausrüstungen Signal- und Sicherungsanlagen	1.831.842,00	2.140.533,00	2,94%	17,43%
6. Technische Anlagen und Maschinen	125.169,00	132.533,00	0,79%	13,45%
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00%	0,00%
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.295.865,72	1.598.229,70	0,00%	100,00%
	<u>38.970.538,45</u>	<u>39.548.539,43</u>	<u>1,20%</u>	<u>36,77%</u>
Ia. Zuschüsse	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Ib. Sonderposten §6b Rücklage				
1. Bebaute Grundstücke	-10.183.653,25	-10.973.038,25	2,50%	32,25%
2. Grundstücke ohne Bauten	-418.166,20	-418.166,20	0,00%	100,00%
	<u>-10.601.819,45</u>	<u>-11.391.204,45</u>	<u>2,47%</u>	<u>33,13%</u>
Summe Sachanlagevermögen	28.368.719,00	28.157.334,98	0,66%	38,35%
II. Finanzanlagen				
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.316,22	17.383,97	0,00%	100,00%
2. Beteiligungen	1.688.100,00	1.688.100,00	0,00%	100,00%
Summe Finanzanlagevermögen	1.702.416,22	1.705.483,97	0,00%	100,00%
Summe Anlagevermögen	30.071.135,22	29.862.818,95	0,64%	39,74%

Sachanlagen

Die zum Stichtag gebuchten Anzahlungen und Anlagen im Bau (2.296 T€) bestehen im Wesentlichen aus der Sanierung der Kleinmarkthalle (2.296 T€).

Finanzanlagen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Dieser Posten betrifft ein zinsloses Darlehen an die ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH mit einer jährlichen Tilgung von 3 T€ als Teilfinanzierung für den Bau von Bedienstetenwohnungen.

Beteiligungen

Name und Sitz	Buchwert T€	Beteiligung %	Eigenkapital T€	Jahresergebnis T€
Frischezentrum Frankfurt am Main Großmarkt GmbH, Frankfurt am Main	1.688	25,00	15.261*)	2.410

*) Jahresabschluss zum 31.12.2024

Die Beteiligung an der Frischezentrum Frankfurt am Main - Großmarkt GmbH beträgt unverändert 1.688 T€.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bei den Forderungen gegenüber der Stadt Frankfurt am Main mit 35.410 T€ handelt es sich im Wesentlichen um das Guthaben bei der Stadtkasse. Auf die Hafenbetriebe entfallen davon 10.765 T€ und auf die Marktbetriebe 24.645 T€. Des Weiteren ist in dieser Position die Hinterlegung „Altlast Petrotank“ berücksichtigt. Hierbei handelt es sich den in 2012 im Voraus gezahlten Betrag zur späteren Sanierung von Altlasten auf dem Grundstück Franziusstraße 25-27. Nach Verzinsung beläuft sich der Betrag in den sonstigen Forderungen an die Stadt zum Stichtag auf 403 T€.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im wesentlichen Forderungen aus Mietkautionen (11 T€) und Forderungen aus Steuererstattungen der Körperschaftssteuer und dem Soli (12 T€).

Stammkapital

Das Stammkapital der Hafen- und Marktbetriebe beträgt 11.500 T€.

Allgemeine Rücklage

Die allgemeine Rücklage der Hafen- und Marktbetriebe wird in Höhe von 5.992 T€ ausgewiesen.

Zweckgebundene Rücklagen

Die zweckgebundenen Rücklagen der Hafen und Marktbetriebe werden zum Stichtag in Höhe von 31.832 T€ ausgewiesen. Mit Beschluss § 5428 vom 14. November 2024 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, einen Teil des Jahresgewinns 2024 in Höhe von 1.028 T€ in eine zweckgebundene Rücklage einzustellen.

Jahresergebnis 2025

Die Hafen- und Marktbetriebe erwirtschafteten im Wirtschaftsjahr 2025 einen Gewinn in Höhe von 3.797 T€; auf die Hafenbetriebe entfallen 2.065 T€ und auf die Marktbetriebe 1.732 T€.

Rückstellungen Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Ein Ausweis von Verpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitarbeitern ist bei den Hafenbetrieben seit 2008 nicht mehr relevant. Die gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB nicht passivierte Pensionsverpflichtung beträgt zum Bilanzstichtag 154.709 €. Diese liegt um 456 € über dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2025 bei Anwendung des Sieben-Jahres-Durchschnittzinssatzes ergeben hätte.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Beamtinnen und Beamten und Hinterbliebenen bei den Marktbetrieben beläuft sich der Wert gemäß § 253 HGB zum 31. Dezember 2025 auf 238 T€. Diese liegen um 1.369 € über dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2025 bei Anwendung des Sieben-Jahres-Durchschnittzinssatzes ergeben hätte.

Steuerrückstellungen

Für das Berichtsjahr 2025 wurden in Höhe von 569 T€ neue Steuerrückstellungen gebildet.

Sonstige Rückstellungen

Die Verpflichtungen zur Altlastensanierung wurden zum Bilanzstichtag neu bewertet. Kostensteigerungen und Abzinsung wurden entsprechend der jeweiligen Laufzeit berücksichtigt. Der Gesamtbetrag zum Wirtschaftsjahresende für sieben laufende Maßnahmen beläuft sich auf 1.677 T€.

Des Weiteren finden sich in dieser Position nicht genommener Urlaub, angeordnete Überstunden und Gleitzeitüberhänge in Höhe von 108 T€, noch nicht berechnete Prüfungsgebühren in Höhe von 51 T€, Archivierungskosten in Höhe von 15 T€ und noch nicht berechnete Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 7 T€.

Verbindlichkeiten

Die Zusammenstellung und Fristigkeit der Verbindlichkeiten der Hafen- und Marktbetriebe im Einzelnen:

Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			31.12.2024
		bis 1 Jahr	> 1 Jahr	davon > 5 Jahre	
aus Lieferung und Leistung gegenüber der Stadt Frankfurt am Main	4.997,05 €	4.997,05 €	0,00 €	0,00 €	135.511,91 €
Sonstige Verbindlichkeiten	75.776,97 €	75.776,97 €	0,00 €	0,00 €	94.036,64 €
Summe Verbindlichkeiten	31.280,84 €	31.280,84 €	0,00 €	0,00 €	31.280,84 €
Summe Verbindlichkeiten	112.054,86 €	112.054,86 €	0,00 €	0,00 €	260.829,39 €

Die Verbindlichkeiten waren im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Rechnungsabgrenzungsposten

Für die Einräumung eines Überfahrtsrechtes (Grunddienstbarkeit) eines Anliegers wurde eine Vergütung in Form einer Beteiligung an den Baukosten der Lindleystraße gezahlt. Die erhaltene Vergütung wird über den Mindestzeitraum der Nutzung von 18 Jahren ertragswirksam aufgelöst.

Latente Steuern

Für die Unterschiede zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz sind per Saldo passive latente



Steuern gemäß § 274 HGB in Höhe von 7.876 T€ auszuweisen (davon aktiv: 233 T€ / davon passiv: 8.063 T€). Veränderungen im laufenden Wirtschaftsjahr sind im Bereich der passiven latenten Steuern in Höhe von 2.133 T€ zu verzeichnen. Die aktiven latenten Steuern weisen eine Zunahme von 4 T€ aus. Grundlage der Berechnung ist in erster Linie die steuerlich gebildete § 6b EStG Rücklage abzüglich der Ansatz- und Bewertungsdifferenzen bei Rückstellungen für Altlastensanierung und Pensionszusagen. Der Berechnung wurden die derzeit geltenden Ertragssteuersätze mit einem Gewerbesteuerhebesatz von 460 Prozent zugrunde gelegt. Ab dem Jahr 2028 sinkt der Körperschaftsteuersatz schrittweise von aktuell 15% auf 10% im Jahr 2032. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt daher differenziert nach erwartetem Zeitpunkt der Auflösung des Unterschiedsbetrags.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Erfolgsübersicht 2025

	<u>Sparte Hafen</u>	<u>Sparte Markt</u>
1. Umsatzerlöse	4.543.246,45 €	497.001,34 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	17.098,21 €	11.040,35 €
	4.560.344,66 €	508.041,69 €
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.471.275,65 €	176.957,14 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; davon für Altersversorgung Hafen 192.745,70 € (Vorjahr: 193.343,26 €), Markt 59.332,24 € (Vorjahr: 17.497,72 €)	509.340,83 €	102.147,23 €
	1.980.616,48 €	279.104,37 €
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	486.252,00 €	- €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	127.372,64 €	43.996,58 €
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	241.261,19 €	575.010,42 €
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- €	4.118,00 €
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag; davon latente Steuern Hafen: -890.874,87 €, Markt: -1.238.108,86 €	142.764,15 €	- 976.332,40 €
9. Ergebnis nach Steuern	2.064.600,58 €	1.732.165,56 €
10. Jahresgewinn	2.064.600,58 €	1.732.165,56 €

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Eigenbetriebs belaufen sich im Berichtsjahr auf 5.040 T€.

Bei diesen Umsätzen handelt es sich um Erlöse mit der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH, Frankfurt am Main, aus dem im Rahmen des Betriebspachtvertrages angefallenen Pachtzins (437 T€), %ualen Anteilen des Umsatzes an den operativen Geschäften (2.471 T€), Entgelte für die Personalgestellung (2.132 T€) und Erträge aus Leistungen für Dritte (0 T€).

	Sparte Hafen	Sparte Markt
	T€	T€
Pacht Umsatzerlöse	2.205	266
Personalkostenerstattung	1.901	231
Pacht Anlagevermögen	437	0
Umsatzerlöse	4.543	497

Die Umsatzerlöse wurden vollumfänglich im Inland erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge werden zum Stichtag mit 28 T€ ausgewiesen.

Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Durchschnitt 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

	31.12.2025	31.12.2024
Beschäftigte insgesamt	26	30

Abschreibungen

Die laufenden Abschreibungen in Höhe von 1.276 T€ teilen sich auf verschiedene Sachanlagen auf und belaufen sich nach Saldierung mit der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil (Altbestand) auf 486 T€ (siehe auch die Darstellung im Anlagennachweis). Übertragungen von Sonderposten mit Rücklageanteil gem. § 6b EStG sind seit dem 1. Januar 2010 in der Handelsbilanz nicht mehr zulässig.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Hafen- und Marktbetriebe weisen hier für das Berichtsjahr 171 T€ aus. Im Wesentlichen wurden hier Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 85 T€ verbucht. Verwaltungskosten für städtische Dienststellen sind mit 28 T€ berücksichtigt.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In dieser Position sind Zinsen aus Bankguthaben bei der Stadtkasse in Höhe von 813 T€ enthalten. Des Weiteren finden sich hier 3 T€ Erträge aus sonstigen Zinsen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand betrifft mit 4 T€ (Vorjahr 15 T€) im Wesentlichen die Zinsaufwendungen von Pensionsrückstellungen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Wirtschaftsjahr sind für Gewerbesteuer 349 T€ und für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 406 T€ an Vorauszahlungen festgesetzt worden. Zum Bilanzstichtag sind unter Berücksichtigung dieser Vorauszahlungen Rückstellungen für Gewerbesteuer in Höhe von 237 T€ und für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 359 T€ gebildet worden.

Der ausgewiesene Steueraufwand beinhaltet eine Veränderung des Saldos der passiven latenten Steuern von - 2.129 T€. Sie resultiert aus der unterschiedlichen Bewertung von Grundstücksverkäufen und Rückstellungen in der Handels- und Steuerbilanz. Die auf den Unterschiedsbetrag entfallenen Steuern waren den latenten Steuern zuzuführen. Die Berechnung erfolgte anhand einer Überleitungsrechnung mittels der derzeit geltenden Steuer- und Hebesätze.

Neutrales und periodenfremdes Ergebnis

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2025
	T€
Neutrale Erträge	
Erträge aus Anlagenabgängen	1
Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen	10
Zinserträge Altlastensanierung	0
Latente Steuern	2.129
	2.140
Neutrale Aufwendungen	
Zuführung Altlastensanierung	0
Latente Steuern	0
	0
Neutrales Ergebnis	2.140

V. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

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 Wirtschaftsjahr 6,0% der Bruttolohn- und Gehaltssumme. Der Eigenbetrieb zahlte ein zusätzliches „Sanierungsgeld“ von 2,0% der Bruttolohn- und Gehaltssumme.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz enthalten sind und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären, bestehen zum Abschlusstag nicht.

Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB

Am Bilanzstichtag bestanden Rückgriffsrechte auf hinterlegte Sicherheiten sowie Verbindlichkeiten aus hinterlegten Sicherheiten in Höhe von 540 T€.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Es wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen zu marktunüblichen Konditionen gemäß § 285 Nr. 21 HGB geschlossen.

Honorar der Abschlussprüfung

Im Wirtschaftsjahr 2025 fielen 12 T€ für die Abschlussprüfungsleistungen an. Weitergehende Bestätigungs- und Steuerberatungsleistungen wurden durch die abschlussprüfende Gesellschaft nicht erbracht.

Organe

Zu den Mitgliedern der Betriebskommission werden folgende Angaben gemacht:

Magistratsmitglieder	Stellvertreter
Frau Stadträtin Stephanie Wüst	
Herr Stadtkämmerer Dr. Bastian Bergerhoff	
Frau Stadträtin Ina Hauck	Herr Oberbürgermeister Mike Josef bis 02.03.2025 Herr Stadtrat Prof. Dr. Marcus Gwechenberger ab 03.03.2025
Herr Stadtrat Claus Möbius ausgeschieden am 07.12.2025	Frau Stadträtin Rosemarie Heilig bis 02.03.2025 Frau Stadträtin Tina Zapf-Rodriguez ab 03.03.2025
Herr Stadtrat Sieghard Pawlik	Frau Stadträtin Sylvia Weber

Stadtverordnete	Stellvertreter
Frau Stadtverordnete Natascha Kauder	Frau Stadtverordnete Julia Roshan Moniri
Herr Stadtverordneter Frank Nagel	Frau Stadtverordnete Claudia Korenke
Frau Stadtverordnete Stella Schulz- Nurtsch	Herr Stadtverordneter Gregor Amann

Frau Stadtverordnete Monika Christann bis
07.05.2025
Herr Stadtverordneter Dr. Uwe Schulz ab
08.05.2025 bis 05.11.2025
Frau Stadtverordnete Monika Christann ab
06.11.2025

Frau Stadtverordnete Dominike Pauli bis
07.05.2025
Herr Stadtverordneter Matthias Pfeiffer ab
08.05.2025 bis 05.11.2025
Frau Stadtverordnete Dominike Pauli ab
06.11.2025

Herr Stadtverordneter Manuel Denkwitz ab
18.09.2025

Herr Stadtverordneter Johannes Lauter-
wald ab 18.09.2025

Betriebsleitung

Herr Ralf Karpa, Betriebsleiter der Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main

Frau Bianca Winkel, Betriebsleiterin der Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am
Main ab 28.11.2025

Herr Michael Lorenz, Betriebsleiter der Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am
Main ab 28.11.2025

Zu den gemäß § 285 Abs. 9 lit a) und b) des HGB geforderten Angaben wurde im Jahr 2025
Bezüge an die Betriebsleiter/in gemäß den geschlossenen Pachtverträgen mit der HFM
Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH 3 T€ weiterberechnet.

Ausschüttungssperre

Zum Abschlussstichtag unterliegen der Ausschüttungssperre:

Unterschiedsbetrag aus Pensionsrückstellungen § 253 Abs. 6 HGB	-1.369,00 €
zur Ausschüttung gesperrt	€

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 besteht keine Ausschüttungssperre in Bezug auf den
Jahresgewinn des Wirtschaftsjahrs.

Verwendung des Jahresergebnisses

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresgewinn 2025 in Höhe von 3.796.766,14 € auf neue
Rechnung vorzutragen.

VI. 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.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres im Sinne des § 285 Nr. 33 HGB sind nicht aufgetreten.

Frankfurt am Main, 24. April 2026



Ralf Karpa
Betriebsleiter



Bianca Winkel
Betriebsleiterin



Michael Lorenz
Betriebsleiter



Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main
Lindleystraße 14 – 60314 Frankfurt am Main

Telefon + 49 (0) 69 212-36461 Fax + 49 (0) 69 212-43210