



HAFEN- UND MARKTBETRIEBE
der Stadt Frankfurt am Main

Bericht über das
Wirtschaftsjahr
2020

HAFEN- UND MARKTBETRIEBE
der Stadt Frankfurt am Main



Bericht über das Wirtschaftsjahr 2020

	Seite
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020	1
Bilanz zum 31. Dezember 2020	22
Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020	24
Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020	25

LAGEBERICHTS DES WIRTSCHAFTSJAHRES 2020

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens

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, letzter Nachtrag vom 28. Oktober 2020). 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, letzter Nachtrag vom 28. Dezember 2017). 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 Prozent) erzielt, den operativen Erlösen aus den Hafenbahn- und Hafenaktivitäten (5 Prozent) sowie aus dem Ersatz der Abschreibungen und einer Verzinsung der Buchwerte des beweglichen Anlagevermögens (6 Prozent).

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.

Gegenstand des Betriebszweiges Hafengebiete

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 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 2020, bedingt durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, um 4,9 Prozent niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit im Jahr 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel im Jahr 2020 den Berechnungen zufolge insgesamt etwas weniger stark aus als 2009 mit damals -5,7 Prozent.

In Hessen wurden im Jahr 2020 rund 11 Mio. Tonnen Güter umgeschlagen. Hier ist ein Rückgang von 9,1 Prozent zu verzeichnen.

Zusatzangaben zum geprüften Lagebericht:

Geschäftsentwicklung 2020

Schiffsverkehr

In den öffentlichen Frankfurter Häfen, Osthafen 1, Osthafen 2 und Gutleuthafen sowie an der Kohleentladestelle im Westhafen wurden im Jahr 2020 per Schiff insgesamt 3.260.563 Tonnen Güter umgeschlagen. Dies entspricht einem leichten Anstieg um 1,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr (3.218.914 Tonnen). Auswirkungen der Covid-19-Pandemie waren in diesem Segment nicht festzustellen.

Hafenbahnverkehr

Im Berichtsjahr 2020 wurde mit der Hafenbahn im Frankfurter Hafen ein Gütervolumen von 1.227.807 Tonnen befördert. Das entspricht einem Zuwachs von 17,9 Prozent gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 (1.041.325 Tonnen). Auch in diesem Bereich waren keine unmittelbaren Auswirkungen der Covid-19-Pandemie festzustellen.

Bahnlogistik

Die Wagenmeister-Dienstleistungen wurden im Berichtsjahr erneut stark nachgefragt. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Umsatz in diesem Segment im Berichtsjahr um 22,6 Prozent. Gründe für diesen Anstieg sind unter anderem vermehrte Containerverkehre sowie die rege Bautätigkeit in Frankfurt und die damit verbundenen Verkehre mit Kies, Sand und Erdaushub.

Auch Rangierdienstleistungen (+33,2 Prozent) und Lotsengestellungen (+50,0 Prozent) wurden im Berichtsjahr von dritten Eisenbahnverkehrsunternehmen deutlich stärker als im Vorjahr nachgefragt.

Werkstatt

Den Schwerpunkt der durch die Werkstatt durchgeführten Tätigkeiten bildete im Jahr 2020 die Hauptuntersuchung des Krafttrottenwagen KL2. Durch die erschwerte Beschaffung der Ersatzteile haben sich die Arbeiten verzögert.

Weitere Werkstatttätigkeiten waren die Betreuung des Firmenfuhrparks sowie diverse interne Dienstleistungen.

Bahninfrastruktur

An den Sicherheitsvorrichtungen der Europäischen Zentralbank in den Gleisanlagen der Hafenbahn bestehen weiterhin durch die EZB zu behebbende Mängel. Seitens der HFM wurden Untersuchungen bestehender Mängel zur Vorbereitung einer Abnahme durchgeführt; Die Entwässerung ist mittlerweile funktionsfähig.

Im Bereich der Gleisanlage Osthafen 4 im Osthafen 1 wurden umfangreiche Ertüchtigungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Jahr 2020 wurden die Planung der Erneuerung der Sicherungstechnik der Bahnübergänge „Gutleutstraße Ost“ und „Schwarzer Weg“ und eine entsprechende Ausschreibung vorbereitet. Aufgrund des hohen Alters der Bestandsanlagen müsse diese ersetzt werden.

Ebenso wurde gemeinsam mit der VGF die Planung der Erneuerung der Sicherungstechnik des gemeinsam betriebenen Bahnübergangs „Ernst-Heinkel-Straße“ weitergeführt. Parallel dazu wird auch die Erneuerung der Sicherungstechnik des durch die HFM betriebenen Bahnüberganges „Hugo-Junkers-Straße“ weitergeführt.

Immobilienmanagement

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

Im Juli 2020 konnte nach jahrelangen Rechtsstreitigkeiten ein abschließender Vergleich mit der Gutleut Immobilien GmbH & Co. KG abgeschlossen werden. Nach einer erforderlichen Zustimmung der Untermieter wurden sämtliche vereinbarten Zahlungen geleistet und alle anhängigen und noch nicht entschiedenen Rechtsstreitigkeiten für erledigt erklärt. Das Mietverhältnis zwischen HFM und Gutleut Immobilien wurde zum 31.03.2020 insgesamt beendet. Auf dieser Grundlage wurden ab 01.04.2020 langfristige Mietverträge mit der Rhein Main Rohstoffe GmbH, der Frankfurter Umschlag GmbH & Co. KG sowie der Südhessischen Asphaltmischwerke GmbH & Co. KG abgeschlossen. Insofern steht lediglich noch das Ergebnis einer Umsatzsteuer-Sonderprüfung im Hinblick auf die zu leistende Vergleichssumme durch das Finanzamt aus. Für den Fall, dass Umsatzsteuerpflicht bestehen sollte, wäre die HFM vorsteuerabzugsberechtigt.

Mit dem Mieter Nilus Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG konnte im Berichtsjahr ein neuer langfristiger Mietvertrag über das Grundstück Lindleystraße 19 (rd. 22.500 m²) mit einer festen Mietzeit von 10 Jahren und zweimaliger Verlängerungsoption um jeweils weitere 10 Jahre abgeschlossen werden. Auf dem Grundstück befindet sich die von der Fa. Gadot Germany GmbH betriebene Gefahrguthalle. Bezüglich des ebenfalls gemieteten Grundstücks Lindleystraße 18 (rd. 1.100 m²) ist ab 2022 eine jährliche Kündigungsfrist vereinbart. Auf diesem Grundstück und dem benachbarten unbebauten Grundstück der Lindleystraße 16 bestehen Überlegungen, einen Handwerker- und Gewerbehof zu errichten. Die Mieterin verpflichtete sich, bis spätestens 2031 auf die Lagerung besonders gefährlicher Stoffe zu verzichten. Dieser Verzicht wird dazu führen, dass der Achtungsabstand bei künftigen Baumaßnahmen von aktuell 400 m auf 80 m reduziert wird.

Wie bereits im Vorjahr berichtet, hat die Fa. Kaufland die Pläne für ein Auslieferungslager auf dem vermieteten Grundstück der Josef-Eicher-Straße 17 – 23 im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Martinszehnten“ nicht mehr weiterverfolgt. Die vorgesehene Vermietung für dieses Grundstück (Größe: 14.338 m²) an die Fa. Hessengarage ist nicht zustande gekommen. Insofern ist vorgesehen, das Grundstück weiterhin zu vermarkten.

Im Kontorhaus ist eine Restfläche im EG (394 m²) wie im Vorjahr noch nicht vergeben. Im Laufe des Berichtsjahres wurde zum 31.03.2020 eine weitere Fläche im 4. OG (461 m²) frei. Über diese Fläche im 4. OG konnte im Dezember 2020 ein Mietvertrag zum 01.01.2021 abgeschlossen werden. Die Auslastung liegt zum 01.01.2021 bei rd. 96 Prozent.

Im Bürogebäude Lindleystraße 14 ist seit Juli 2019 eine Bürofläche mit 53 m² im 6. OG durch Kündigung des Mieters verfügbar. Diese Fläche wird künftig für eigene Zwecke genutzt. Zum 31. Dezember 2020 sind somit 100 Prozent der verfügbaren Flächen vermietet. Die vermietbaren Flächen des Büro- und Lagergebäudes Lindleystraße 4 und 5, der Lager-

halle Lindleystraße 7 sowie das Garagenhaus sind wie im Vorjahr komplett vergeben.

Wie vorgesehen konnte im Berichtsjahr ein Grundstück der Hafen- und Marktbetriebe, eine stillgelegte Hafenbahntrasse in Seckbach, mit einer Fläche von 1.336 m² zu einem Kaufpreis von 276.552 EUR an die Fa. Greiner GmbH verkauft werden.

Aufgrund von in der Vergangenheit durchgeführten Grundstücksverkäufen der Hafen- und Marktbetriebe wurden Rücklagen nach § 6 b EStG gebildet. Zum 31.12.2020 beläuft sich der Stand dieser Rücklagen auf 839.277,38 EUR (Vorjahr: 1.539.995,06 EUR).

Durch Übertragung eines städtischen Grundstücks an der Hanauer Landstraße (Grundstücksgröße: 1.819 m², Kaufpreis: 964.070 EUR) in das Sondervermögen der Hafen- und Marktbetriebe im Dezember 2020 konnte ein erster Teilbetrag eines zu versteuernden Gewinns in Höhe von rd. 400.000 EUR vermieden werden. Mit dem erworbenen Grundstück ist eine verkehrliche Erschließung des dahinterliegenden Grundstückes der Hafen- und Marktbetriebe, auf dem sich Bahnhof und Werkstatt der Hafenbahn befinden, sichergestellt. Das Grundstück ist teilweise als Parkplatzfläche vermietet.

Wie in den Vorjahren berichtet hat die Frischezentrum Frankfurt am Main–Großmarkt GmbH eine im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Kaufoption für das Grundstück. Das Frischezentrum hatte im Vorjahr die mit den Hafen- und Marktbetrieben bestehenden Darlehen komplett gekündigt und die Darlehensbeträge zurückgeführt. Insofern wurden für einen möglichen Zinsschaden, der durch den nicht gekündigten Teil der zur Refinanzierung aufgenommenen Darlehen den Hafen- und Marktbetrieben entsteht, Rückstellungen gebildet. Im Berichtsjahr ist ein Zinsschaden inklusive Verwahrgebühr in Höhe von rd. 186.000 EUR entstanden, sodass diese Rückstellung nun komplett aufgebraucht ist. Nach den vom Frischezentrum zurückgeführten Darlehen stand im Vorjahr ein Darlehensbetrag von rd. 4,48 Mio. EUR zur Verfügung. Durch unterjährige Tilgungen hat sich der Darlehensbetrag auf rd. 3,5 Mio. EUR verringert. Nach wie vor ist vorgesehen, das Darlehen für die Finanzierung der Sanierung Kleinmarkthalle zu nutzen.

In der Zeit vom Mai bis November 2020 wurde von den Hafen- und Marktbetrieben ein Bieterverfahren zum Verkauf der Gesellschaftsanteile an der Frischezentrum GmbH durchgeführt. Das Bieterverfahren wurde durch die PWC Legal AG begleitet und endete mit einem einzigen verbindlichen Angebot eines Händlerkonsortiums aus dem Frischezentrum. Dieses Angebot lag jedoch deutlich unterhalb des, durch ein aktuelles Verkehrswertgutachten festgestellten, Verkehrswertes. Aufgrund EU-beihilfenrechtlicher Bedenken der Berater von PWC wurde das Bieterverfahren deshalb ohne Zuschlag aufgehoben.

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Zahlungsverpflichtungen der Mieter konnten im Bereich der Grundstücksvermietungen nicht festgestellt werden. Die rechtlich zulässige Möglichkeit eines Zahlungsaufschubs der drei Monatsmieten April, Mai und Juni 2020 bis spätestens zum 30. Juni 2022 haben insgesamt acht Mieter von Räumlichkeiten der HFM in Anspruch genommen. Ein weiterer Mieter einer Bürofläche hatte gegen Jahresende Zahlungsprobleme.

Märkte

Im Frankfurter Stadtgebiet betreibt die HFM 19 Wochenmärkte mit 24 Marktveranstaltungen.

gen in der Woche. Wochenmärkte leisten im Rahmen der Daseinsvorsorge seit jeher einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung mit frischen Lebensmitteln aus überwiegend regionalen Wirtschaftskreisläufen. Auch in diesen unruhigen Zeiten waren und sind die Frankfurter Wochenmärkte und Markthallen für Versorgungseinkäufe weiter geöffnet. Jedoch ist auch der Bereich der Märkte von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie in erheblichem Maße betroffen. Zum Schutz von Käufer und Verkäufer sind seit dem Frühjahr 2020 infektionsschutzrechtliche Masken-, Abstands- und Hygieneregeln zu beachten. Gemäß gesetzlicher Vorgaben und Beschränkungen wurde es im Geschäftsjahr 2020 ferner erforderlich, die Marktangebote regelmäßig anzupassen. Hierbei stand im Vordergrund, die Menschen anzuhalten, das breite Angebot der Märkte zu nutzen, um den Bedarf an Lebensmitteln abzudecken. Auf längere Beratungsgespräche und Kontakte sollte jedoch aus Gründen des Infektions- und Gesundheitsschutzes verzichtet werden. Auf den Verkehrsflächen der Märkte war der Verzehr von Speisen und Getränken zeitweise eingeschränkt möglich, durfte nur in speziell gekennzeichneten Verzehrereichen stattfinden, oder wurde vollständig untersagt. Speisen und Getränke durften weiter unter Auflagen nur noch zur Mitnahme angeboten werden. Diese Entwicklung hatte entsprechende Auswirkungen auf die Standplatzvermietungen, da Marktbesucher weniger Fläche für den Standaufbau benötigten, zeitweise mit Non-food- und Gastronomieangeboten nicht an Märkten teilnehmen durften oder sich der Betrieb in Einzelfällen wirtschaftlich nicht weiter lohnte.

Das Abhalten von größeren Veranstaltungen sowie der Betrieb von Spezialmärkten wie etwa Flohmärkten wurde durch die Gesetzgebung seit Pandemiebeginn erheblich beschränkt oder untersagt, da sie anders als Wochenmärkte nicht für die Grundversorgung der Bevölkerung notwendig sind. Die Verlegung des Frankfurter Flohmarkts vom südlichen an das nördliche Mainufer während der probeweisen Sperrung des Mainkai wurde aufgrund des Beschlusses der Frankfurter Stadtverordnetenversammlung vom 12. Dezember 2019, § 4983, ab dem 25. Januar 2020 umgesetzt. Der Sperrbereich zwischen Zum Pfarrturm und Untermainbrücke ist insgesamt deutlich kompakter als der Standort am südlichen Mainufer. Damit ging eine Reduzierung der Teilnehmerzahlen einher. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie war die Durchführung von Großveranstaltungen seit März 2020 nicht mehr möglich. Der Flohmarkt am Mainkai konnte daher nur vier Mal nach dem Vollzug des Standortwechsels abgehalten werden. Nach der Covid-19-Pandemie bedingten Zwangspause startete der Flohmarktbetrieb ab Juli 2020 wieder testweise im 14-tägigen Rhythmus im Osthafen mit Zugangs- und Hygienekonzept in einem abgesperrten Veranstaltungsbereich. Aufgrund der Auflagen zur Corona-Kontakt- und Betriebsbeschränkungsverordnung (CoKoBeV) war es in 2020 nicht mehr möglich, den Flohmarkt am Mainkai rechtskonform durchzuführen. Zum November 2020 musste anschließend der Flohmarktbetrieb im Osthafen ebenfalls eingestellt werden.

In der Kleinmarkthalle und der Markthalle Höchst waren die Standflächen auch in 2020 stabil vermietet. Über Interessenten wird ein Bewerberverzeichnis geführt. Die Bewerberzahl ist jedoch auch hier rückläufig und zumeist gastronomisch geprägt. Dennoch konnten freigeordnete Standflächen weitgehend neuvermietet werden. Gaststättenbetriebe und Nonfood-Anbieter waren auch hier von gesetzlichen Beschränkungen besonders betroffen.

Bau- und Infrastruktur

Gemäß der Betriebssatzung der Hafenbetriebe - „Übertragene Aufgaben“ - sind diese für „den Bau und die Unterhaltung der in der Unterhaltungspflicht der Stadt Frankfurt am Main

stehenden Mainufer“ zuständig. Die HFM setzt dies operativ für die Hafenbetriebe um. Im Rahmen der im Jahr 2016 durchgeführten großen Bauwerksuntersuchung (Hauptprüfung nach DIN 1076) aller städtischen Mainufer war ein Maßnahmenkatalog erstellt worden, der für Bereiche mit offenkundigen oder vermuteten Schäden Untersuchungs- und Planungsmaßnahmen mit unterschiedlicher Kategorisierung der Dringlichkeit vorsieht. An verschiedenen Uferbefestigungen der städtischen Mainufer waren Beeinträchtigungen und Beschädigungen an Uferwand und Treppenanlagen festgestellt worden. Im Berichtsjahr wurde die Bearbeitung der Schäden mittels objektbezogenen Schadensanalysen von betroffenen Bereichen fortgesetzt. In einzelnen Abschnitten wurden weitere Untersuchungen sowie Planungen von Sanierungsmaßnahmen fortgeführt und einzelne Reparaturmaßnahmen umgesetzt. So wurden an der Ruhrorter Werft die Betrachtungen zur Standsicherheit der Wand fortgesetzt und die Ausschreibung der Erkundung des Baugrundes vorbereitet, an der Weseler Werft Sanierungsarbeiten durchgeführt und für die Treppenanlagen an der Alten Brücke weitere Planungen zur Schadensanierung durchgeführt.

In den Vorjahren war bei turnusmäßigen Bauwerksprüfungen der hafeneigenen Uferbefestigungen festgestellt worden, dass Mängel in unterschiedlichen Bereichen der Bauwerke bestehen. Dies betrifft insbesondere den Bereich Nizza am innerstädtischen Mainufer sowie den Flusshafen Gutleut. In beiden Bereichen waren in der Folge umfangreiche Bauwerks- und Baugrunduntersuchungen zum baulichen Zustand der Uferwand sowie Planungen zur Sanierung durchgeführt worden. Im Berichtsjahr konnten für beide Häfen die Planungen für dauerhafte Sanierungen weitergeführt werden. Im Bereich Nizza haben landseitige Schurfe eine neue Informationslage zum baulichen Zustand der Uferbefestigung erbracht, sodass die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen angepasst werden können.

Im Flusshafen Gutleut wurde im Berichtsjahr eine Entwurfsplanung zum abschnittweisen Ersatz der Uferbefestigung fertiggestellt.

Im Berichtsjahr wurden eine Neuplanung und Ausschreibung des turnusgemäß nächsten Durchganges der Bauwerksuntersuchung aller Uferbefestigungen der städtischen Mainufer sowie der Uferbefestigungen der Häfen der HFM fertiggestellt sowie eine entsprechende Ausschreibung durchgeführt.

Im Osthafen waren im Jahr 2018 in den Bereichen Mannheimer Werft und Ludwigshafener Werft Schäden festgestellt worden. An der Mannheimer Werft wurden eine Schadenanalyse und Betrachtungen zu Sanierungen der Eindeckung der Gleisanlage begonnen. Im Bereich der Uferbefestigung wurde eine Baumaßnahme zur Beseitigung eines Schadens im Bereich der Uferböschung und der Uferbefestigung geplant, die zeitnah umgesetzt wird. An der Ludwigshafener Werft wurden weitere Untersuchungen an Bauteilen der Uferbefestigung durchgeführt.

Im Bereich der Liegestellen für Flusskreuzfahrt- und Hotelschiffe an der Leonhardswerft wurde die Planung eines Ersatzes der bestehenden und teilweise nicht mehr zu ertüchtigenden Poller begonnen. In diesem Zusammenhang wurde – in Abstimmung mit dem Grünflächenamt – eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Es ist vorgesehen, das Werkstattgebäude in der Hanauer Landstraße 441 so umzubauen, dass dort ebenfalls die Abteilung 3 „Bahnlogistik“ mit dem Betriebspersonal der Hafenbahn

und der Disposition untergebracht werden kann. Im Berichtsjahr wurden die Umbaumaßnahmen fortgesetzt. Infolge von zusätzlich erforderlichen Maßnahmen im Gebäudebestand sowie einigen Unwägbarkeiten haben sich Verzögerungen der Baumaßnahme ergeben.

Die Planungen im Rahmen des Projekts „Nordmainische S-Bahn“ wurden von der DB Netz AG weitergeführt. Dabei bestehen Schnittstellen insbesondere mit den in diesem Zusammenhang erforderlichen Baumaßnahmen „Ersatzneubau Lahmeyerbrücke“, die bereits durchgeführt wird, und „Unterführung Ernst-Heinkel-Straße“ sowie im Zusammenhang mit der Verlegung der Gleisanlage im Bereich Gleisfeld Bahnhof Osthafen, der Neutrassierung mehrerer Versorgungsleitungen und der Koordination des Bauablaufs.

Im Projekt „Sanierung der Haustechnik der Kleinmarkthalle“ waren im Jahr 2017 die Ausschreibung der Planungsleistungen durchgeführt und die FAAG Technik GmbH mit der Erstellung einer Vorplanung (Leistungsphase 3) beauftragt worden. Die Entwurfsplanung war im Jahr 2019 erfolgreich abgeschlossen und im Frühsommer 2019 der Betriebskommission der Hafen- und Marktbetriebe vorgestellt worden. Seitdem erfolgte die Ausarbeitung der Gremienvorlagen und die Prüfung durch das Revisionsamt. Derzeit erfolgen weitere Betrachtungen zur Finanzierung der Maßnahme. Die Projektsteuerung liegt beim Amt für Bau und Immobilien.

In der Kleinmarkthalle wurden einzelne Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes umgesetzt, wie die Ergänzung von Fluchtwegbeschilderung und Sicherheitsbeleuchtung.

Die Sanierung der Stützenfüße der Fassade auf der Nordseite der Kleinmarkthalle wurde im Jahr 2020 einschließlich der vollständig denkmalgerechten Wiederherstellung der Klinkerfassade abgeschlossen. Die technische Lösung zur Sanierung der Stützenfüße auf der Nordseite ist eng mit dem Projekt „Sanierung Haustechnik Kleinmarkthalle“ verbunden und auf dieses abgestimmt, wurde aber unabhängig umgesetzt.

In Gebäude Lindleystraße 7/8 wurden im Berichtsjahr Planungen zur Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes abgeschlossen und eine entsprechende Baugenehmigung eingeholt.

Im Gebäude Kontorhaus (Lindleystraße 12) wurde im Berichtsjahr der Austausch der Brandmeldeanlage erfolgreich abgeschlossen.

Im Gebäude Lindleystraße 14 wurde ein umfassender Austausch von Komponenten der Gebäudeautomation umgesetzt. Dieser war aufgrund des Alters der Bestandsanlagen erforderlich geworden.

In einem Abschnitt der Lindleystraße wurde im Berichtsjahr der Probetrieb von Straßenbeleuchtung, die von konventionellen Leuchten auf energiesparende LED-Leuchten umgerüstet worden war, weitergeführt.

Im Garagenhaus Lindleystraße 13 wurde die Installation von sechs zusätzlichen Wandladestationen für Elektrofahrzeuge vorgenommen, sodass nun acht E-Fahrzeuge gleichzeitig zum Laden angeschlossen sein können. Eine Wandladeeinrichtung für drei Pedelecs/Elektrofahrräder ist ebenfalls vorhanden.

Alle Altlasten-Sanierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr gemäß den Vorgaben und Auflagen des Regierungspräsidiums weiter betrieben bzw. die regelmäßigen Untersuchungen fortgesetzt.

Verwaltung & Personal

Die Leitung der Abteilung „Verwaltung & Personal“ wurde zum 01.12.2020 mit Herrn Sebastian Poschwatta neu besetzt.

Der Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst, kurz TVöD, wurde bei der HFM zum 01.01.2020 erfolgreich implementiert. Nunmehr unterliegen alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der HFM, mit Ausnahme des Geschäftsführers, den tariflichen Regularien des TVöD. In diesem Zusammenhang ist die HFM Vollmitglied sowohl beim Kommunalen Arbeitgeberverband (KAV) als auch bei der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main geworden.

Als Maßnahme gegen die im Berichtsjahr aufgetretene Bedrohung durch die Covid-19-Pandemie haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der HFM die Möglichkeit erhalten, in Absprache mit der jeweiligen Führungskraft ihre Arbeiten zeitweilig von zuhause aus zu erledigen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind zu diesem Zweck mit Smartphones und Laptops/Desktop-PCs ausgestattet worden und wurden bei individuellem Bedarf im Umgang mit den Geräten geschult.

Zur Aufrechterhaltung aller Arbeitsprozesse, die eine Präsenzpflcht zwingend erfordern, etwa die Marktaufsicht, der Hafenordnungsdienst sowie der Dienst als Lokrangierführer, wurde unter Beachtung der Covid-19-Hygieneregeln ein rotierendes Wechselschichtsystem implementiert, das das Risiko einer potentiellen Covid-19-Infektion unter den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern minimieren soll.

Sonstige Aktivitäten

Das für August 2020 geplante Osthafen-Festival wurde im April 2020 abgesagt, da zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie Großveranstaltungen bundesweit vorerst bis Ende August verboten worden waren.

Die Kooperation mit dem Abenteuerspielplatz Riederwald zur Veranstaltung der Hafenspiraten-Fahrten im Osthafen 1 wurde im Jahr 2020 fortgeführt. Die Fahrten konnten im Sommer unter Beachtung eines Hygienekonzepts mit verminderter Teilnehmerzahl stattfinden. Auch die Zusammenarbeit mit dem Kita Frankfurt-Bildungsnetz hatte im Berichtsjahr weiterhin Bestand.

Fortsetzung des geprüften Lageberichts:

2. Ertragslage

Im abgelaufenen Wirtschaftsjahr konnte für die Hafen- und Marktbetriebe ein Jahresgewinn von 2.724 T€ erwirtschaftet werden. Auf die Hafengebiete geht ein Gewinn von 1.320 T€ (Vorjahr: 714 €) und auf die Marktbetriebe geht ein Gewinn von 1.404 T€ (Vorjahr 12 T€) zurück. Das Jahresergebnis liegt um 2.612 T€ über dem im Wirtschaftsplan 2020 geplanten Jahresgewinn von 112 T€.

Wesentlich für diese Abweichungen sind nicht eingeplante Erträge aus Anlagenabgängen sowie aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	5.153	5.366	-213
Sonstige betriebliche Erträge	2.652	422	2.230
Rohergebnis	7.805	5.788	2.017
Personalaufwand	2.610	2.712	-102
Abschreibungen	880	1.016	-136
Sonstige betriebliche Aufwendungen (inkl. latente Steuern)	640	412	228
Betriebsergebnis	3.675	1.648	2.027
Finanzergebnis	-49	-101	52
Ergebnis vor Steuern	3.626	1.547	2.079
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	902	821	81
Jahresergebnis	2.724	726	1.998

In den Umsatzerlösen der Hafen- und Marktbetriebe sind Personalkostenerstattungen (2.419 T€), Pacht Umsatzerlöse (2.210 T€) und Pacht Anlagevermögen (524 T€) enthalten. Die Erträge aus der Pacht für Umsatzerlöse liegen um 241 T€ über dem geplanten Wert von 1.969 T€. Die Personalkostenerstattung liegt um 258 T€ unter dem Planansatz für 2020 (2.677 T€). Die Abweichungen sind begründet mit Veränderungen im Personalbestand.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (270 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (2.339 T€) enthalten.

Personalstand

Im Berichtszeitraum wurden in den Hafen- und Marktbetrieben keine neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingestellt, drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schieden aufgrund von Altersrente aus. Der Personalstand entwickelte sich wie folgt (Vollzeit- und Teilzeitkräfte):

Stand 31.12.	2020	2019	Veränderung
Arbeitnehmer/innen	35	38	-3
Stellensoll	36	40	-4
unbesetzte Stellen	1	2	0

Durch nicht vorhersehbare Arbeitsspitzen entstanden vorübergehend Engpässe, die nur durch Überstunden überbrückt werden konnten. Diese Überstunden wurden in 2020 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 2020 setzen sich wie folgt zusammen:

Arbeitnehmervergütung

Arbeitnehmervergütungen	1.855.534 €
Gleitzeitüberhänge sowie rückständiger Urlaub	-10.444 €
	1.845.090 €

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

Sozialversicherungsbeiträge	376.369 €
Unfallversicherungsbeiträge	31.969 €
Aufwendungen für Altersversorgung	356.737 €
	765.075 €

Personalaufwand gesamt	2.610.165 €
-------------------------------	--------------------



3. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung sieht wie folgt aus:

	2020 T€	2019 T€	Auswirkung T€
Jahresergebnis	2.724	726	1.998
Abschreibungen	880	1.016	-136
Zunahme / Abnahme Rückstellungen	-3.532	-140	-3.392
Zu- und Abnahme sonstige kurzfristige Aktiva	-4	322	-326
Zu- und Abnahme sonstige kurzfristige Passiva	1.086	-129	1.215
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-270	-92	-178
Ertragssteueraufwand	1.050	821	229
Ertragssteuerzahlungen	-1.055	-102	-953
Zinsaufwendungen / Zinserträge	50	101	-51
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	929	2.523	-1.594
Zinserträge	172	155	17
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.476	-621	-855
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	277	127	150
Tilgung Finanzanlagevermögen	3	3.406	-3.403
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.024	3.067	-4.091
Ausschüttung an Gesellschafter	0	-2.053	2.053
Zinszahlungen Darlehen	-176	-282	106
Tilgung von Darlehen	-980	-954	-26
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.156	-3.289	2.133
Veränderung Netto-Geldvermögen	-1.251	2.301	-3.552
Finanzmittelbestand am 01.01.	17.486	15.185	2.301
Finanzmittelbestand am 31.12.	16.235	17.486	-1.251

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

Im Berichtsjahr verminderte sich der Finanzmittelbestand der Hafen- und Marktbetriebe von 17.486 T€ am Jahresanfang auf 16.235 T€ zum Stichtag. Dies ist weitestgehend auf die Tilgung der vom Markt aufgenommenen Darlehen zurückzuführen.

Auch im Wirtschaftsjahr 2020 konnte den Zahlungsverpflichtungen zu jeder Zeit nachgekommen werden. Die Liquidität war konstant und unkritisch.

4. Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktivseite					
Langfristiges Vermögen	31.506	65,4	30.920	63,3	586
Kurzfristige Aktiva	16.692	34,6	17.939	36,7	-1.247
Summe Aktivseite	48.198	100,0	48.859	100,0	-661
Passivseite					
Langfristige Mittel	43.068	89,4	41.229	84,4	1.838
Kurzfristige Mittel	5.130	10,6	7.630	15,6	-2.500
Summe Passivseite	48.198	100,0	48.859	100,0	-661

Die Vermögenslage der Hafen- und Marktbetriebe ist bei einer Bilanzsumme von 48,2 Mio. € geprägt durch Sach- und Finanzanlagen von 31,5 Mio. € und Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main in Höhe von 16,6 Mio. €. Davon entfallen 16,1 Mio. € auf das Guthaben bei der Stadtkasse.

Das Anlagevermögen in Höhe von 31,5 Mio. € ist mit 116,7 % vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Das Eigenkapital hat sich auf 36,8 Mio. € erhöht. Hinsichtlich der weiteren Entwicklung wird auf die Angaben im Anhang verwiesen.

Die Anlagen im Bau weisen zum Stichtag einen Stand von 1.262 T€ auf. Für eine detaillierte Erläuterung wird auf den Anhang verwiesen.

Die langfristigen Mittel sind geprägt durch den Anstieg des Eigenkapitals und monatliche Tilgungsleistungen (980 T€). Rückstellungen für Pensionen sind zum 31. Dezember 2020 mit 978 T€ enthalten.



In den kurzfristigen Mitteln sind die Rückstellungen im Bereich der Altlastensanierung mit 1.388 T€ enthalten. Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr von 3.565 T€ auf 540 T€ reduziert, da die Rückstellung für die Verpflichtung aus dem Verkauf der Großmarkthalle verbraucht und größtenteils aufgelöst wurde. Für eine detailliertere Erläuterung wird auf den Anhang verwiesen.

Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2020 hat sich das Eigenkapital wie folgt entwickelt:

	31.12.2019	Veränderung	31.12.2020
	T€	T€	T€
I. Stammkapital	<u>11.500</u>	<u>0</u>	<u>11.500</u>
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage	<u>5.992</u>	<u>0</u>	<u>5.992</u>
2. Zweckgebundene Rücklage	<u>14.443</u>	<u>0</u>	<u>14.443</u>
III. Gewinn			
Gewinnvortrag	<u>1.374</u>	<u>0</u>	<u>1.374</u>
Jahresgewinn 2019	<u>726</u>	<u>0</u>	<u>726</u>
Jahresgewinn 2020	<u>0</u>	<u>2.724</u>	<u>2.724</u>
Eigenkapital	<u>34.035</u>		<u>36.759</u>



Rückstellungen Hafens- und Marktbetriebe 2020

	Stand 01.01.2020 €	Zinsaufwand 2020 €	Zinsertrag 2020 €	Verbrauch 2020 €	Auflösung 2020 €	Zuführung 2020 €	Stand 31.12.2020 €
1. Rückstellungen für Pensionen	980.627,00	24.668,00	0,00	140.722,00	0,00	112.930,00	977.503,00
2. Steuerrückstellungen							
Gewerbesteuer 2012-2014	161.345,00	0,00	0,00	135.336,60	26.008,40	0,00	0,00
Gewerbesteuer 2018	174.510,69	0,00	0,00	129.417,80	45.092,89	0,00	0,00
Gewerbesteuer 2019	165.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	165.400,00
Gewerbesteuer 2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	325.000,00	325.000,00
Körperschaftsteuer, Soli 2012-2014	158.589,45	0,00	0,00	133.016,51	25.572,94	0,00	0,00
Körperschaftsteuer, Soli 2018	186.241,25	0,00	0,00	150.374,44	35.866,81	0,00	0,00
Körperschaftsteuer, Soli 2019	154.800,00	0,00	0,00	124.128,92	0,00	0,00	30.671,08
Körperschaftsteuer, Soli 2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	326.000,00	326.000,00
	1.000.886,39	0,00	0,00	672.274,27	132.541,04	651.000,00	847.071,08
3. Rückstellungen Altlastensanierung	1.774.897,44	21.693,58	0,00	128.330,57	354.495,30	74.139,57	1.387.904,72
4. Andere Rückstellungen	3.635.189,35	0,00	0,00	1.270.235,73	1.984.078,65	158.776,44	539.651,41
Summe Rückstellungen	7.391.600,18	46.361,58	0,00	2.211.562,57	2.471.114,99	996.846,01	3.752.130,21

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 ein direktes finanzielles Risiko durch den Ausfall von Zinserträgen (Grundstück Josef-Eicher-Str. 10), welches durch die bereits erfolgte Kündigung des Darlehensvertrags durch die Frischezentrum Frankfurt am Main - Großmarkt GmbH hervorgerufen wird. Seitens der Hafen- und Marktbetriebe konnten die zur Refinanzierung aufgenommenen Darlehen nur teilweise ohne Vorfälligkeitszinsen gekündigt werden. Aber auch die Wahrnehmung einer vertraglich vereinbarten Kaufoption im Hinblick auf das Erbpachtgrundstück oder einer vertraglich vereinbarten Stundung des Erbbauzinses würde sich indirekt über die Umsatzpacht auf die Hafen- und Marktbetriebe auswirken.

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, wie derzeit z.B. die aktuelle Corona-Pandemie.

Der Finanzmittelfonds war zum Stichtag unkritisch, so dass die Hafen- und Marktbetriebe auch im Wirtschaftsjahr 2021 mit hoher Wahrscheinlichkeit kein zusätzliches Fremdkapital benötigen.

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

Liquiditätsrisiken und Risiken aus Zahlungsstromschwankungen liegen zurzeit nicht vor.

6. Prognosebericht

Hafenbetrieb

Das Jahr 2021 hat für die Güter-Binnenschifffahrt ohne nennenswerte Beeinträchtigung begonnen. Davon ausgehend, dass es zu keinen extremen Wetterereignissen kommt, die Niedrig- oder Hochwasser zur Folge haben, und dass die Covid-19-Pandemie wie bisher nur geringe Konsequenzen im Bereich des Güterumschlages per Schiff mit sich bringt, werden voraussichtlich ähnliche Umschlagswerte wie im Jahr 2020 erreicht. Im Bereich der Vermietung von Schiffs Liegeplätzen ist mit Einbußen von 80-95 % für die Zeit, in der ein Beherbergungsverbot gilt, zu rechnen.

Bahnbetrieb

Für alle Güter sind im Jahr 2021 Umschlagswerte in etwa auf dem Niveau des Jahres 2020 zu erwarten, in einzelnen Teilbereichen, etwa Schottertransporte und Transporte mit Sand, Kies und Erdaushub, sind durch den weiterhin anhaltenden Bauboom und die neue regionale Planung der Entsorgung sogar höhere Umschlagswerte zu erwarten. Falls die Covid-19-Pandemie nicht zu Ausfällen beim Personal führt, wird sie sich auf den Bahnbetrieb voraussichtlich weiterhin kaum auswirken.

Bahninfrastruktur

Im Jahr 2021 wird die Ausschreibung der Erneuerung der Sicherungstechnik der Bahnübergänge „Gutleutstraße Ost“ und „Schwarzer Weg“ erfolgen und im Anschluss die Maßnahme durchgeführt werden.

Die Planung zur Erneuerung der Sicherungstechnik des Bahnüberganges „Hugo-Junkers-Straße“ sowie des gemeinsam mit der VGF betriebenen Bahnübergangs „Ernst-Heinkel-Straße“ wird weitergeführt werden.

Immobilienmanagement

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass das Frischezentrum die vereinbarte Kaufoption für das Grundstück wahrnehmen wird. Dies hätte zur Folge, dass der Erbbauzins bei der HFM entfielen. Im Gegenzug wäre der vom Frischezentrum zu bezahlende Kaufpreis für das Grundstück an die Hafen- und Marktbetriebe zu bezahlen.

Die Geschäftsanteile der Hafen- und Marktbetriebe am Frischezentrum könnten weiterhin veräußert oder entsprechend dem Gesellschaftsvertrag nach einem Kauf des Grundstücks vom Frischezentrum gegen Wertausgleich (Verkehrswert) innerhalb von 6 Monaten eingezogen werden. Auch dieses Einziehungsrecht kann nur auf Grundlage eines entsprechenden Wertgutachtens der Frischezentrum GmbH erfolgen.

Bezüglich des unbebauten Grundstückes Lindleystraße 16 und des benachbarten noch an die Gadot Germany GmbH vermieteten Grundstückes Lindleystraße 18 bestehen Überlegungen, dort durch die Hafen- und Marktbetriebe einen Handwerker- und Gewerbehof zu errichten. Das noch an die Gadot vermietete Teilgrundstück könnte nach Kündigung des Mietvertrages ab 01.01.2023 für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Insofern ist für 2021 vorgesehen, eine erste Vorplanung abzustimmen und zu beauftragen.

Gegen Ende des Berichtsjahres hat die Firma Birkart GmbH & Co. KG neue Überlegungen über eine künftige Bebauung des Mietgrundstücks Lindleystraße 22 - 25 mitgeteilt. Die bisherigen Planungen über den Bau einer neuen Lagerhalle mit Büroflächen und Tiefgarage werden nicht weiterverfolgt. Es ist jedoch vorgesehen, die künftige Nutzung der Mietfläche auf Grundlage eines abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages komplett neu zu überdenken.

Wie in den Vorjahren berichtet, wurde zwischen dem Erbpachtnehmer des Grundstücks Lindleystraße 1 - 3, der Firma DSV Road, und einem Projektentwickler bereits ein notarieller Kaufvertrag über das aktuelle Erbbaurecht abgeschlossen. Im Rahmen eines neu abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages mit den Hafen- und Marktbetrieben sind nach wie vor ein Abriss des bestehenden Bürogebäudes aus dem Jahre 1951 und die Errichtung eines neuen modernen Bürogebäudes mit gewerblicher / handwerklicher Nutzung im EG vorgesehen. Entsprechende Beschlüsse der städtischen Gremien stehen nach wie vor aus.

Die bereits seit über zehn Jahren stillgelegten Hafenbahntrassen in Seckbach bzw. im Stadtteil Riederwald sind aufgrund ihrer geringen Breite von ca. 5 - 10 Metern nur schwer nutzbar. Infolgedessen sind auch im Wirtschaftsjahr 2021 weitere Verkäufe beabsichtigt.

Die Planungen der Firma Kaufland für ein Auslieferungslager auf dem vermieteten Grundstück der Josef-Eicher-Straße 17 - 23 werden nicht mehr weiterverfolgt. Kaufland ist deshalb schon seit einiger Zeit auf der Suche nach einem Nachmieter. Nachdem das Autohaus Hessesgarage GmbH abgesagt hat, steht das Grundstück weiter für eine Vermarktung zur Verfügung.

Ebenfalls „Am Martinszehnten“ befindet sich ein bislang nicht vermietetes Grundstück der Josef-Eicher-Straße 12. Dieses Grundstück (Größe: 10.628 m²) ist für eine Vermietung an einen KFZ-Händler, die Autohaus Günther GmbH, mit den Marken Nissan und Infiniti, vorgesehen. Ein entsprechender Aufsichtsratsbeschluss für einen Mietvertrag mit 20-jähriger Laufzeit liegt bereits vor. Der Abschluss eines Mietvertrages ist für 2021 vorgesehen.

Je nach weiterem Verlauf der Covid-19-Pandemie könnte es zu Zahlungsschwierigkeiten oder auch Insolvenzen einzelner Mieter kommen.

Märkte

Es ist anzunehmen, dass die Wochenmärkte auch weiterhin geöffnet bleiben, selbst wenn zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie weitreichende Kontaktbeschränkungen gelten. Gleichwohl ist bei geltenden Kontaktbeschränkungen mit Umsatzeinbußen zu rechnen, da die Kundenfrequenz an einigen Marktstandorten hierdurch negativ beeinflusst wird. Davon sind insbesondere die Kleinmarkthalle, der Erzeugermarkt an der Konstablerwache und der Schillermarkt betroffen. Insgesamt ist bei starken Kontaktbeschränkungen mit Umsatzeinbußen von 40 % bis 50 % zu rechnen.

Wann der Flohmarktbetrieb wiederaufgenommen werden kann, lässt sich bis dato nicht einschätzen.

Bau & Infrastruktur

Im Gebäude Lindleystraße 14 ist für 2021 der umfassende Austausch der Brandmeldeanlage vorgesehen. Dieser ist aufgrund des Alters der Bestandsanlage erforderlich.

In der Schmickstraße und der Lindleystraße sind im Jahr 2021 die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf energiesparende LED-Leuchten nach Abschluss der Erprobung in einem Teilbereich der Lindleystraße vorgesehen.

Für die Sanierung und Ertüchtigung der Sandsteinwände im Bereich der Liegeplätze für Hotel- und Flusskreuzfahrtschiffe an der Nizzawerft wurde im Rahmen einer Vorplanung im Jahr 2019 ein Sanierungskonzept entworfen und im Jahr 2020 an Teilabschnitten erprobt. Die bisherige Planung hat sich als nicht praktikabel erwiesen, weshalb im Jahr 2021 eine neue Vorplanung erstellt wird.

Im Flußhafen Gutleut wird voraussichtlich im Jahr 2021 mit der Herstellung eines Ersatzbauwerks begonnen werden. Parallel dazu wird die dauerhafte Zustandsüberwachung der bestehenden Uferwand fortgeführt.

Im Projekt „Sanierung der Haustechnik der Kleinmarkthalle“ ist nach Abschluss der weiteren Betrachtungen das Einbringen einer Bau- und Finanzierungsvorlage in die zuständigen Gremien vorgesehen. Die Projektsteuerung erfolgt weiterhin durch das Amt für Bau und Immobilien.

Ebenso werden in der Kleinmarkthalle weiterhin einzelne Maßnahmen zur Verbesserung des organisatorischen und baulichen Brandschutzes sowie zum Bestandserhalt der gebäudetechnischen Einrichtungen umgesetzt.

Alle Altlasten-Sanierungsmaßnahmen werden im Jahr 2021 gemäß den Vorgaben und Auflagen des Regierungspräsidiums weiter betrieben bzw. die Beobachtungen fortgesetzt. In der Hafenbahn-Gleisstrasse im Bereich der Carl-Benz-Straße 8 wird eine weitere Teilsanierung des Schadensherds mittels einer In situ-chemischen Oxidation (ISCO) vorgenommen und ausgewertet.

Es ist davon auszugehen, dass die Covid-19-Pandemie sich weiterhin auf die laufenden Projekte auswirken wird, da die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie Erschwernisse bei der Durchführung von Baumaßnahmen bedingen.

Personal & Verwaltung

Am 02. Dezember 2020 wurde zwischen der Geschäftsleitung und dem Betriebsrat der HFM eine Betriebsvereinbarung über das „Betriebliche System Leistungsentgelt“ geschlossen. Es wurde eine Schulungs- und Erprobungsphase insbesondere für Fragen der Zielfindung und Zielvereinbarung für die Kalenderjahre 2020 bis 2023 vereinbart. Während dieser Schulungs- und Erprobungsphase wird das Leistungsentgelt mit dem jeweiligen individuellen Höchstwert ausgeschüttet. Eine Schulung aller HFM-Mitarbeiter und Führungskräfte soll in den Jahren 2021 und 2022, abhängig vom weiteren Verlauf der Covid-19-Pandemie, erfolgen.

7. Wirtschaftsplan / Fazit Prognosebericht

Für das Jahr 2021 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 252 T€ auf, darauf entfällt auf den Betriebszweig Hafengebiete ein Gewinn von 523 T€ und auf den Betriebszweig Marktbetriebe ein Verlust von -271 T€.

8. Public Corporate Governance Kodex

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt am Main hat in ihrer Sitzung am 25.03.2010 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 Hafengebiete- und Marktbetriebe.

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 Hafengebiete 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 in beiden Gremien durchgeführt wurde.

Sollte im Zuge der Jahresabschlussprüfung 2020 eine Abweichung zum PCGK festgestellt werden, wird über die Abweichung und entsprechende Maßnahmen im Geschäftsbericht des folgenden Jahres berichtet.

Frankfurt am Main, 14. April 2021



Ralf Karpa
Betriebsleiter



HAFEN- UND MARKTBETRIEBE
der Stadt Frankfurt am Main



Bilanz der Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main

AKTIVSEITE

	31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	9.244.028,44		9.045.811,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.571.684,50		15.153.518,30
3. Kaimauern	310.131,00		432.235,00
4. Gleisanlagen, Streckenausrüstungen, Signal- und Sicherungsanlagen	3.395.169,00		3.698.235,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.985,00		9.567,34
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.261.756,36		859.344,70
		<u>29.787.754,30</u>	<u>29.198.711,73</u>
II. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	29.654,97		32.722,72
2. Beteiligungen	1.688.100,00		1.688.100,00
		<u>1.717.754,97</u>	<u>1.720.822,72</u>
		<u>31.505.509,27</u>	<u>30.919.534,45</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main	16.570.151,15		17.827.372,46
2. Sonstige Vermögensgegenstände	12.278,63		12.278,22
		<u>16.582.429,78</u>	<u>17.839.650,68</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>109.116,60</u>	<u>100.237,54</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>293,12</u>	<u>0,00</u>
		<u>48.197.348,77</u>	<u>48.859.422,67</u>

Bilanz der Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main

PASSIVSEITE

	31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
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	14.443.215,81		14.443.215,81
IV. Gewinnvortrag	2.099.958,02		1.373.536,80
V. Jahresgewinn	2.724.000,34		726.421,22
		36.759.119,88	34.035.119,54
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	977.503,00		980.627,00
2. Steuerrückstellungen	847.071,08		1.000.886,39
3. Rückstellung für Altlastensanierung	1.387.904,72		1.774.897,44
4. Sonstige Rückstellungen	539.651,41		3.635.189,35
		3.752.130,21	7.391.600,18
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.499.744,50		4.479.881,16
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.284.695,38		25.034,20
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt am Main	17.058,91		165.752,05
4. Sonstige Verbindlichkeiten	46.199,44		48.429,35
		4.847.698,23	4.719.096,76
D. Rechnungsabgrenzungsposten		105.208,65	128.588,37
E. Passive Latente Steuern		2.733.191,80	2.585.017,82
		48.197.348,77	48.859.422,67

Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020

	<u>2020</u> €	<u>2019</u> €
1. Umsatzerlöse	5.153.466,01	5.365.618,17
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>2.652.426,03</u>	<u>421.672,45</u>
	<u>7.805.892,04</u>	<u>5.787.290,62</u>
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.845.089,69	1.912.071,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; davon für Altersversorgung 356.736,87 €, Vorjahr 367.782,47 €	<u>765.075,54</u>	<u>800.101,56</u>
	<u>2.610.165,23</u>	<u>2.712.173,30</u>
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	880.470,31	1.016.029,26
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	492.237,25	415.316,38
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	172.424,51	224.267,66
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	221.542,40	325.202,30
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag; davon latente Steuern 148.173,98 €, Vorjahr -4.278,84 €	1.049.901,02	816.415,82
9. Ergebnis nach Steuern	<u>2.724.000,34</u>	<u>726.421,22</u>
10. Jahresgewinn	<u>2.724.000,34</u>	<u>726.421,22</u>

ANHANG FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2020

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 Betriebsatzung 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 2020 wurde gemäß § 22 EigBGes nach den aktuellen Vorschriften der Rechnungslegung des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften 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. Die „Rückstellung für Altlastensanierung“ wurde aufgrund der bedeutenden Höhe ebenfalls 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 Abschrei-

bungen 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.

Finanzanlagen werden mit ihren Anschaffungskosten zuzüglich etwaiger Anschaffungsnebenkosten bewertet.

Die unverzinslichen Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind mit dem undiskontierten Nennwert ausgewiesen.

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 2020 wurde nach den „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck mit der Projected-Unit-Credit-Methode unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes von 2,3 Prozent p.a. und eines Rententrends von 1,0 Prozent 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 Hafengebiete wurde auf der Basis des Betriebspachtvertrages vom 27. Mai 2002, zuletzt geändert mit Nachtrag Nr. 3 vom 28. Oktober 2020, 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, zuletzt geändert mit Nachtrag Nr. 2 vom 28. Dezember 2017, zum 01. Januar 2007 an die HFM verpachtet. Seit dem 01. Januar 2007 lautet die Firmierung: HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH.



ANGABEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens gem. § 25 Abs. 2 EigBGes im Wirtschaftsjahr 2020 ist im nachfolgenden Anlagennachweis dargestellt.



Entwicklung des Anlagevermögens der Hafen- und Marktbetriebe im Wirtschaftsjahr 2020

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten				
	01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2020 €
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	*64.697,30 53.289.328,55				*64.697,30 54.343.395,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.571.684,50	0,00	0,00	0,00	15.571.684,50
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	10.498.790,86	13.034,54	0,00	0,00	10.511.825,40
6. Technische Anlagen und Maschinen	790.509,39	0,00	0,00	0,00	790.509,39
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	449.850,36	0,00	0,00	0,00	449.850,36
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	859.344,70	497.364,56	0,00	-94.952,90	1.261.756,36
	102.997.152,92	1.476.112,72	6.599,84	0,00	104.466.665,80
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	70.981.125,51	1.476.112,72	6.599,84	0,00	72.450.638,39
II. Finanzanlagen					
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	32.722,72	0,00	3.067,75	0,00	29.654,97
2. Beteiligungen	1.688.100,00	0,00	0,00	0,00	1.688.100,00
Summe Finanzanlagevermögen	1.720.822,72	0,00	3.067,75	0,00	1.717.754,97
Summe Anlagevermögen	72.701.948,23	1.476.112,72	9.667,59	0,00	74.168.393,36

*Berichtigung der Zuschüsse: Abgang der Grundstücke in vorangegangenen Wirtschaftsjahren

	Abschreibungen				
	01.01.2020 €	im Wirtschaftsjahr €	auf Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2020 €
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	*-64.697,30 28.965.593,92				*-64.697,30 30.335.848,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Kaimauern	21.160.039,52	122.104,00	0,00	0,00	21.282.143,52
4. Krananlagen	10.067,34	0,00	0,00	0,00	10.067,34
5. Gleisanlagen, Streckenausrüstungen Signal- und Sicherungsanlagen	6.800.555,86	316.100,54	0,00	0,00	7.116.656,40
6. Technische Anlagen und Maschinen	790.509,39	0,00	0,00	0,00	790.509,39
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	440.283,02	4.582,34	0,00	0,00	444.865,36
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	58.102.351,75	1.813.041,31	0,00	0,00	59.915.393,06
Ia. Zuschüsse	-20.088,01	0,00	0,00	0,00	-20.088,01
Ib. Sonderposten §6b Rücklage					
1. Bebaute Grundstücke	-16.299.849,96	-932.571,00	0,00	0,00	-17.232.420,96
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-16.299.849,96	-932.571,00	0,00	0,00	-17.232.420,96
Summe Sachanlagevermögen	41.782.413,78	880.470,31	0,00	0,00	42.662.884,09
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	41.782.413,78	880.470,31	0,00	0,00	42.662.884,09

*Berichtigung der Zuschüsse: Abgang der Grundstücke in vorangegangenen Wirtschaftsjahren



Entwicklung des Anlagevermögens der Hafen- und Marktbetriebe im Wirtschaftsjahr 2020

	Restbuchwerte		Kennzahlen	
	31.12.2020	01.01.2020	Ø Abschreibungssatz	Ø Restbuchwert
	€	€	v.H.	v.H.
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	24.007.546,88	24.323.734,63	2,52%	44,18%
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.571.684,50	15.571.684,50	0,00%	100,00%
3. Kaimauern	310.131,00	432.235,00	0,57%	1,44%
4. Krananlagen	0,00	0,00	0,00%	0,00%
5. Gleisanlagen, Streckenausrüstungen Signal- und Sicherungsanlagen	3.395.169,00	3.698.235,00	3,01%	32,30%
6. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00%	0,00%
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.985,00	9.567,34	1,02%	1,11%
8. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.261.756,36	859.344,70	0,00%	100,00%
	44.551.272,74	44.894.801,17	1,74%	42,65%
Ia. Zuschüsse	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Ib. Sonderposten §6b Rücklage				
1. Bebaute Grundstücke	-14.345.352,24	-15.277.923,24	2,95%	45,43%
2. Grundstücke ohne Bauten	-418.166,20	-418.166,20	0,00%	100,00%
	-14.763.518,44	-15.696.089,44	2,91%	46,14%
Summe Sachanlagevermögen	29.787.754,30	29.198.711,73	1,22%	41,11%
II. Finanzanlagen				
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	29.654,97	32.722,72	0,00%	100,00%
2. Beteiligungen	1.688.100,00	1.688.100,00	0,00%	100,00%
Summe Finanzanlagevermögen	1.717.754,97	1.720.822,72	0,00%	100,00%
Summe Anlagevermögen	31.505.509,27	30.919.534,45	1,19%	42,48%

Sachanlagen

Im Berichtsjahr wurde ein städtisches Grundstück an der Hanauer Landstraße für 964 T€ in das Sondervermögen der Hafen- und Marktbetriebe gegen Entgelt übertragen. Ebenfalls wurde die Maßnahme Brandmeldeanlage in der Halle 2 abgeschlossen und von den Anlagen in Bau umgebucht und mit 95 T€ aktiviert.

Die zum Stichtag gebuchten Anzahlungen und Anlagen im Bau (1.476 T€) bestehen im Wesentlichen aus der Sanierung der Kleinmarkthalle (666 T€), dem Umbau der Betriebswerkmeisterei (346 T€) sowie der Erneuerung der Brandmeldeanlagen im Kontorhaus (220 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	7.949*)	13

*)Jahresabschluss zum 31.12.2019

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 16.570 T€ handelt es sich im Wesentlichen um das Guthaben bei der Stadtkasse in Höhe von 16.126 T€, auf die Hafenbetriebe entfallen davon 7.957 T€ und auf die Marktbetriebe 8.169 T€. Des Weiteren ist hier die Umsatzsteuer Markt (24 T€) für das laufende Jahr und eine Rückforderung aus der letzten Betriebsprüfung für Umsatzsteuer 2009/2010 (18 T€) enthalten. Ebenso ist in dieser Position die Hinterlegung „Altlast Petrotank“ berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um 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 Gemeinde zum Stichtag auf 402 T€.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen aus Mietkautionen (12 T€).

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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 Rücklage

Die Zweckgebundene Rücklage der Hafen- und Marktbetriebe wird in Höhe von 14.443 T€ ausgewiesen.

Jahresergebnis 2019

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28. Januar 2021 ist der Jahresgewinn in Höhe von 726.421,22 € in voller Höhe an den städtischen Haushalt abzuführen. Die Gewinnabführung erfolgte im März 2021.

Jahresergebnis 2020

Die Hafen- und Marktbetriebe erwirtschafteten im Wirtschaftsjahr 2020 einen Gewinn in Höhe von 2.724.000,34 €, auf die Hafenbetriebe entfallen 1.319.662,48 € und auf die Marktbetriebe 1.404.337,86 €.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Ein Ausweis von Verpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitarbeitenden ist bei den Hafenbetrieben seit 2008 nicht mehr relevant. Die gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB nicht passivierte Pensionsverpflichtung beträgt zum Bilanzstichtag 254.229 €. Diese liegen um 5.068 € unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2020 bei Anwendung des Sieben-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Beamten und Hinterbliebenen bei den Marktbetrieben beläuft sich der Wert gemäß § 253 HGB zum 31. Dezember 2020 auf 977.503 €. Diese liegen um 42.230 € unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2020 bei Anwendung des Sieben-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte.

Der Unterschiedsbetrag zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 47.298 € unterliegt einer Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Steuerrückstellungen

Für das Berichtsjahr 2020 waren an Gewerbesteuer 325 T€ und für Körperschaftsteuer/ Solidaritätszuschlag 326 T€ zurückzustellen. Ebenso sind hier für das Jahr 2019 noch 165 T€ an Gewerbesteuer und 31 T€ an Körperschaftsteuer/ Solidaritätszuschlag enthalten.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen noch 370 T€ für die Verpflichtung aus dem Verkauf der Großmarkthalle enthalten. Zum 31. Dezember 2019 waren hierfür noch 3.187 T€ zurückgestellt gewesen. Im Januar 2021 stellte die EZB eine Schlussrechnung in Höhe von 1.192 T€, welche zur sachlichen Prüfung an ein Ingenieurbüro übergeben wurde. Aufgrund dieses Gutachtens wurde die Rechnung auf 843 T€ gekürzt und auch in dieser Höhe bezahlt. Da es sich bei dieser Rechnung um ein werterhellendes Ereignis während der Jahresabschlussaufstellung handelt, wurde die Rückstellung zum 31. Dezember 2020 größtenteils aufgelöst. Es wurde lediglich ein Betrag von 370 T€, der sich aus dem Differenzbetrag zur Originalrechnung sowie aus Kosten für die Erstellung der Gutachten ergibt, zurückgestellt.

Des Weiteren finden sich in dieser Position nicht genommener Urlaub, angeordnete Überstunden und Gleitzeitüberhänge in Höhe von 102 T€. Noch nicht berechnete Prüfungsgebühren sind mit 29 T€ ausgewiesen.

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 1.388 T€.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeit	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	> 1 Jahr	davon > 5 Jahre
gegenüber Kreditinstituten, <i>Vorjahr: 4.479.881,16 €</i>	3.499.744,50 €	1.007.307,01 €	2.492.437,49 €	0,00 €
aus Lieferung und Leistung <i>Vorjahr: 25.034,20 €</i>	1.284.695,38 €	1.284.695,38 €	0,00 €	0,00 €
gegenüber der Stadt Frankfurt am Main <i>Vorjahr: 165.752,05 €</i>	17.058,91 €	17.058,91 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr: 48.429,35 €</i>	46.199,44 €	46.199,44 €	0,00 €	0,00 €
Summe Verbindlichkeiten	4.847.698,23 €	2.355.260,74 €	2.492.437,49 €	0,00 €

In den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt am Main sind keine Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung enthalten.

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 Jahre ertragswirksam aufgelöst.

Latente Steuern

Für die Unterschiede zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz sind per Saldo passive latente Steuern gemäß § 274 HGB in Höhe von 2.733 T€ auszuweisen (davon aktiv: 163 T€ / davon passiv: 2.896 T€). Veränderungen im laufenden Wirtschaftsjahr sind im Bereich der passiven latenten Steuern in Höhe von 148 T€ zu verzeichnen. Grundlage der Berechnung sind 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 zu Grunde gelegt.



ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Erfolgsübersicht 2020

	<u>Sparte Hafen</u>	<u>Sparte Markt</u>
1. Umsatzerlöse	4.467.766,66 €	685.699,35 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	674.939,18 €	1.977.486,85 €
	<u>5.142.705,84 €</u>	<u>2.663.186,20 €</u>
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.627.452,32 €	217.637,37 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; davon für Altersversorgung Hafen 229.711,82 €, Markt 127.025,05 €	590.926,93 €	174.148,61 €
	<u>2.218.379,25 €</u>	<u>391.785,98 €</u>
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	877.636,06 €	2.834,25 €
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	216.944,11 €	275.293,14 €
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40,22 €	172.384,29 €
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	24.157,58 €	197.384,82 €
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag; davon latente Steuern Hafen: 90.767,08 €, Markt: 57.406,90 €	485.966,58 €	563.934,44 €
9. Ergebnis nach Steuern	<u>1.319.662,48 €</u>	<u>1.404.337,86 €</u>
10. Jahresgewinn	<u>1.319.662,48 €</u>	<u>1.404.337,86 €</u>

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Eigenbetriebs belaufen sich im Berichtsjahr auf 5.153 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 (524 T€), prozentualen Anteilen des Umsatzes an den operativen Geschäften (2.210 T€) und Entgelte für die Personalgestellung (2.419 T€).

	Sparte Hafen	Sparte Markt
	T€	T€
Pacht Umsatzerlöse	1.810	400
Personalkostenerstattung	2.135	283
Pacht Anlagevermögen	522	2
Umsatzerlöse	4.467	685

Die Umsatzerlöse wurden vollumfänglich im Inland erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge werden zum Stichtag mit 2.652 T€ ausgewiesen – davon entfallen im Wesentlichen 270 T€ auf Erträge aus einer Grundstücksveräußerung (Firma Greiner). In der Steuerbilanz werden die 270 T€ dem Sonderposten mit Rücklageanteil gem. § 6b EStG zugeführt. 2. T€ betreffen die Auflösung von Rückstellungen. Im Wesentlichen entfallen 1.973 T€ auf die Verpflichtung aus dem Verkauf der Großmarkthalle sowie 354 T€ auf Altlastenrückstellungen.

Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Durchschnitt 36 Mitarbeiter beschäftigt.

	31.12.2020	31.12.2019
Beschäftigte insgesamt	35	38

Abschreibungen

Die laufenden Abschreibungen in Höhe von 1.813 T€ teilen sich auf Sachanlagen auf und belaufen sich nach Saldierung mit der Auflösung des Sonderpostens mit Rücklageanteil (Altbestand) auf 880 T€ (siehe auch die Darstellung im Anlagennachweis). Übertragungen von Sonderposten mit Rücklageanteil gem. § 6b EStG sind seit dem 01. Januar 2010 in der Handelsbilanz nicht mehr zulässig.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Hafen- und Marktbetriebe weisen hier für das Berichtsjahr 492 T€ aus. Im Wesentlichen wurden hier „Sonstige Fremdleistungen“ wie Zuführungen zu Rückstellungen für Altlastensanierung in Höhe von 125 T€ verbucht. Der entstandene Aufwand für Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten belief sich auf 244 T€. Im Wirtschaftsjahr sind für Negativzinsen des Stadtkassenguthabens 58 T€ angefallen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Diese Position in Höhe von 172 T€ wird im Wesentlichen durch den zurückgestellten Zinschaden aufgrund der vom Frischezentrum Frankfurt am Main–Großmarkt GmbH gekündigten Darlehen geprägt.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand betrifft mit 172 T€ die Verzinsung der von der Stadt Frankfurt am Main für die Marktbetriebe aufgenommenen und weitergeleiteten Darlehen. Ebenso sind hier die Zinsaufwendungen von Pensionsrückstellungen (25 T€) und Altlastenrückstellungen (22 T€) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Wirtschaftsjahr sind für Gewerbesteuer 160 T€ und für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 224 T€ an Vorauszahlungen festgesetzt worden. Zum Bilanzstichtag sind unter Berücksichtigung dieser Vorauszahlungen Rückstellungen für Gewerbesteuer in Höhe von 325 T€ und für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 326 T€ gebildet worden.

Der ausgewiesene Steueraufwand beinhaltet eine Veränderung des Saldos der passiven latenten Steuern von 148 T€. Sie resultiert aus der unterschiedlichen Bewertung von Grundstücksverkäufen und Rückstellungen in der Handels- und Steuerbilanz. Steuerlich konnte die Übertragung eines Sonderpostens mit Rücklageanteil gem. § 6b EStG geltend gemacht werden. 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:

	2020
	T€
Neutrale Erträge	
Gewinn aus Abgang von Anlagevermögen	270
Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen	2.471
	2.741
Neutrale Aufwendungen	
Zuführung Rückstellung für Altlastensanierung	74
Latente Steuern	148
Periodenfremder Aufwand	4
	226
Neutrales Ergebnis	2.515

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

Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB

Am Bilanzstichtag bestanden Rückgriffsrechte auf hinterlegte Sicherheiten sowie Verbindlichkeiten aus hinterlegten Sicherheiten in Höhe von 580 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 2020 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

Herr Stadtrat Markus Frank

Herr Bürgermeister und Stadtkämmerer
Uwe Becker

Herr Stadtrat Dr. Matthias Mehl

Herr Stadtrat Claus Möbius

Herr Stadtrat Klaus Österling

Stellvertreter

Herr Stadtrat Dr. Bernd Heidenreich

Frau Stadträtin Rosemarie Heilig

Herr Stadtrat Eugenius Muñoz del Rio

Stadtverordnete

Frau Stadtverordnete Hilime Arslaner-Gölbasi

Frau Stadtverordnete Christiane Loizides

Herr Stadtverordneter Bernhard E. Ochs

Frau Stadtverordnete Birgit Puttendörfer

Herr Stadtverordneter Horst Reschke

Stellvertreter

Frau Stadtverordnete Ursula auf der Heide

Frau Stadtverordnete Sybill Cornelia Meister

Frau Stadtverordnete Stella Schulz-Nurtsch

Herr Stadtverordneter Dr. Helmut Alt

Betriebsleitung

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

Zu den gemäß § 285 Abs. 9 HGB geforderten Angaben zu den Gesamtbezügen der Betriebsleitung wurde von der Schutzklausel gem. § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Ausschüttungssperre

Zum Abschlussstichtag unterliegen der Ausschüttungssperre:

<u>Unterschiedsbetrag aus Pensionsrückstellungen §253 Abs. 6 HGB</u>	<u>47.298,00 €</u>
<u>zur Ausschüttung gesperrt</u>	<u>47.298,00 €</u>

Verwendung des Jahresergebnisses

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen (820.495,30 €) den Gesamtbetrag der ausschüttungsgesperrten Beträge. Daher besteht keine Ausschüttungssperre in Bezug auf den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres.

Verwendung des Jahresergebnisses

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresgewinn 2020 in Höhe von 2.724.000,34 € an den Gemeindehaushalt auszuschütten.

VI. NACHTRAGSBERICHT

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

Frankfurt am Main, 14. April 2021



Ralf Karpa
Betriebsleiter



HAFEN- UND MARKTBETRIEBE
der Stadt Frankfurt am Main

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

Telefon + 49 (0) 69 212-36461 Fax + 49 (0) 69 212-40617