



**HFM** Management für  
Hafen und Markt Frankfurt

# Bericht über das Geschäftsjahr

**2019**

HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH





## Bericht über das Geschäftsjahr 2019

	Seite
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019	1
Bilanz zum 31. Dezember 2019	24
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019	26
Anhang für das Geschäftsjahr 2019	27
Anlage Verkehrsleistungen	43
Anlage Schiffsverkehr	44
Anlage Bahnverkehr	45





### LAGEBERICHT DES GESCHÄFTSJAHRES 2019

#### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

##### Organisatorische und rechtliche Struktur der Gesellschaft

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

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

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

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

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

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

Der Geschäftsführer Herr Herbert Janicke wurde zum 31. Dezember 2018 von der Gesellschafterversammlung abberufen und ist in den Ruhestand getreten.

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

Im Rahmen der Änderung in der Geschäftsführung wurde die weitere Vertretung der Gesellschaft durch Prokuristen neu geregelt.

Ab dem 01. Januar 2019 erhielten Herr Michael Lorenz und Frau Bianca Winkel zusätzlich zu Herrn Harry Schnepf Gesamtprokura, welche jeweils durch zwei Prokuristen gemeinsam ausgeübt wird.

Die Eintragungen im Handelsregister wurden entsprechend angepasst, die Eintragung erfolgte am 16. Januar 2019.



### **Gegenstand der Gesellschaft**

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

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

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

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

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

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

### **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 um 0,36 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den vergangenen beiden Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen. Auch verglichen mit den Durchschnittswerten der vergangenen zehn Jahren ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Rund 205,1 Mio. Tonnen Güter wurden 2019 auf den deutschen Flüssen und Kanälen befördert. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Prozent. Im Jahr 2018 waren die Mengen aufgrund des extremen Niedrigwassers um 11,0 Prozent zurückgegangen. Auch die Verkehrsleistung hat mit 8,6 Prozent wieder deutlich zugenommen und lag



2019 bei 50,9 Mrd. Tonnenkilometern. Deutliche Zunahmen sind im Segment der Kokerei/ Mineralölerzeugnisse (15,8 Prozent) sowie bei den Maschinen/ Ausrüstungen/ langlebigen Konsumgütern (15,6 Prozent) zu verzeichnen. Den größten Rückgang gab es im Bereich Kohle/ rohes Erdöl/ Erdgas (-11,1 Prozent) und bei den Metallen/ Metallerzeugnissen (-3,5 Prozent). Auch der Containerverkehr war rückläufig. Er sank im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 Prozent auf 2,27 Mio. TEU.

In Hessen wurden im Jahr 2019 rund 12,1 Mio. Tonnen Güter umgeschlagen. Dies entspricht einem Zuwachs von 21,6 Prozent.

### **Geschäftsentwicklung 2019**

#### Schiffsverkehr

In den öffentlichen Frankfurter Häfen, Osthafen 1, Osthafen 2 und Gutleuthafen sowie an der Kohleentladestelle im Westhafen wurden im Jahr 2019 per Schiff 3.218.914 Tonnen Güter umgeschlagen. Dies entspricht einem Anstieg um 15,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2.787.676 Tonnen). Im Gegensatz zu 2018, als Niedrigwasser über Monate die Schifffahrt behinderte, war der Güterverkehr auf dem Rhein und seinen Nebenflüssen im Berichtsjahr mit geringen Einschränkungen möglich.

Der Umschlag von Erdöl, Mineralölerzeugnissen und Gasen verzeichnete mit einer Steigerung von 30,7 Prozent einen deutlichen Anstieg. Die Tonnage betrug 501.672 Tonnen im Vergleich zu 383.938 Tonnen im Vorjahr. Der Umschlag von Erzen und Metallabfällen stieg im Berichtsjahr um 9,4 Prozent (Berichtsjahr: 222.291 Tonnen, Vorjahr: 203.123 Tonnen). Im Segment der Baustoffe steigerte sich der Umschlag um 14,4 Prozent auf 2.184.764 Tonnen (Vorjahr: 1.910.329 Tonnen). Nahrungs- und Futtermittel wurden um 8,5 Prozent weniger umgeschlagen als im Jahr zuvor. Dies entspricht einer Menge von 25.082 Tonnen gegenüber 27.416 Tonnen im Jahr 2018. Den stärksten Rückgang verzeichneten die festen mineralischen Brennstoffe mit 13,7 Prozent. Im Berichtsjahr wurden 57.875 Tonnen umgeschlagen (Vorjahr: 67.054 Tonnen).

#### Containerumschlag

Im Berichtsjahr wurden im Containerterminal 26.788 TEU (Twenty-foot Equivalent Unit = Standardcontainer) per Schiff umgeschlagen. Dies entspricht einem Rückgang um 9,2 Prozent zum Vorjahr (29.511 TEU). Das Gewicht der in den Containern beförderten Güter belief sich auf 227.230 Tonnen. Dies entspricht einer Zunahme von 18,3 Prozent (Vorjahr: 192.073 Tonnen). Ursache dieser Diskrepanz ist das Niedrigwasser im Jahr 2018, das dazu führte, dass schwere Güter vermehrt über andere Verkehrswege transportiert wurden.

Die Containertransporte per Bahn verzeichneten im Geschäftsjahr einen erneuten Zuwachs von 3,9 Prozent auf 486.179 Tonnen (Vorjahr: 467.716 Tonnen), die Anzahl der TEU stieg um 3,0 Prozent auf 53.928 TEU (Vorjahr: 52.349 TEU). Der Anstieg der Containertransporte erfolgte aufgrund des erneut zum Teil sehr trockenen und heißen Sommers, das dadurch bedingte Niedrigwasser auf dem Rhein und seinen Nebenflüssen sowie einigen zusätzlichen Verkehren.

Zusammengenommen verringerte sich der bahn- und schiffseitige Containerumschlag im Geschäftsjahr 2019 um 1,2 Prozent auf 80.716 TEU (Vorjahr: 81.660 TEU).



### Hafenbahnverkehr

Im Geschäftsjahr 2019 wurde mit der Hafenbahn im Frankfurter Hafen ein Gütervolumen von 1.041.325 Tonnen befördert. Das entspricht einem Zuwachs von 6,1 Prozent gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 (981.514 Tonnen).

Verkehre mit Schottertransporten stiegen deutlich um 63,7 Prozent auf 44.973 Tonnen gegenüber 27.465 Tonnen im Vorjahr. Auch die Transporte von Erdaushub verzeichneten einen starken Zuwachs von 44,1 Prozent (179.590 Tonnen, Vorjahr: 124.627 Tonnen). Transporte mit Holzhackschnitzeln nahmen um 112,3 Prozent zu (20.660 Tonnen, Vorjahr: 9.732 Tonnen). Es konnte zudem eine Steigerung um 13,0 Prozent beim Umschlag mit Gasgemischen (11.681 Tonnen, Vorjahr: 10.335 Tonnen) und ein Anstieg von 6,6 Prozent beim Umschlag mit Sand und Kies (117.543 Tonnen, Vorjahr: 110.218 Tonnen) verbucht werden.

Die Kohletransporte gingen wie bereits im Vorjahr zurück. Hier verringerte sich die Tonnage um knapp 19,0 Prozent (142.135 Tonnen, Vorjahr: 175.422 Tonnen) gegenüber 2018. Stark rückläufig waren die Transporte mit Schrott, die mit 2.905 Tonnen um 63,0 Prozent weniger umgeschlagen wurden, als im Vorjahr (7.875 Tonnen). Die Transporte mit Altschwellen gingen um 42,5 Prozent zurück (8.608 Tonnen, Vorjahr: 14.962 Tonnen). Transporte mit Chemikalien verringerten sich um 13,4 Prozent (6.995 Tonnen, Vorjahr: 8.073 Tonnen). Auch Transporte mit Eisen- und Stahlerzeugnissen gingen um 8,1 Prozent zurück (12.791 Tonnen, Vorjahr: 13.921 Tonnen).

### Bahnlogistik

Die Wagenmeister-Dienstleistungen wurden weiterhin in starkem Maße nachgefragt. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Umsatz in diesem Bereich im Berichtsjahr 2019 um 25,8 Prozent. Dies lag an der Steigerung der Containerverkehre, der weiterhin anhaltenden Bautätigkeit in Frankfurt und den damit verbundenen Verkehren mit Kies, Sand und Erdaushub sowie an der Wiederaufnahme der Transporte von Ganzzügen mit Holzhackschnitzeln.

In ähnlichem Umfang wie im Vorjahr wurden Lotsengestellungen und Rangierdienstleistungen (Bereitstellen und Rangieren von Zügen innerhalb und außerhalb des Hafengebiets auf dem Gleisnetz der Deutschen Bahn) von dritten Eisenbahnverkehrsunternehmen nachgefragt.

### Werkstatt

Der Hauptteil der durch die Werkstatt durchgeführten Tätigkeiten stellte im Jahr 2019 die Hauptuntersuchung der Lokomotive D9 dar. U. a. durch die erschwerte Beschaffung von Ersatzteilen haben sich die Arbeiten verzögert. Weitere Schwerpunkte der Werkstatttätigkeiten waren die Betreuung des firmeneigenen Fuhrparks, der Dieseltankstelle, sowie diverse interne Dienstleistungen.

### Bahninfrastruktur

An den Sicherheitsvorrichtungen der Europäischen Zentralbank in den Gleisanlagen der Hafenbahn sind weiterhin bauliche Restmängel, insbesondere an der Entwässerung, vorhanden. Seitens der HFM wurden weitere Untersuchungen der bestehenden Mängel zur Vorbereitung einer Abnahme sowie die turnusgemäße Bauwerksprüfung durchgeführt.

Im Jahr 2019 wurde mit der Planung der Erneuerung der Sicherungstechnik der Bahnübergänge „Gutleutstraße Ost“ und „Schwarzer Weg“ begonnen. Aufgrund des hohen Alters der





Bestandsanlagen müssen diese ersetzt werden.

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

### Immobilienmanagement

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

Das bisherige Mietverhältnis mit der Firma Pema über das Grundstück in der Dieselstraße 2 wurde einvernehmlich aufgehoben und konnte übergangslos zum 01. November 2019 an die Fa. Conrec vergeben werden. Diese hat bereits das benachbarte Grundstück der Dieselstraße 1 a gemietet. Über die Dieselstraße 1 a sollen künftig vermehrt hafenauffine Schiffs- und Bahnverkehre durchgeführt werden, da das Grundstück Dieselstraße 2 nicht über einen Gleisanschluss verfügt und auch eine Anlieferung per Schiff aufgrund der Lage nicht möglich ist.

Im Herbst 2019 konnte mit der Firma Gebr. Lotter KG ein langfristiger Mietvertrag beginnend ab 01. Januar 2020 über das Grundstück in der Gutleutstraße 365 abgeschlossen werden. Zuvor wurde die Mietfläche der Firma Knauf Interfer einvernehmlich reduziert. Das Hauptgeschäft der Firma Lotter ist die Produktion von Stahlbewehrungen für die Bauindustrie. Die Stahlrohlinge sollen hafenauffin per Bahn oder Schiff zugeliefert werden. Die Grundstücksfläche des bisherigen Mieters Knauf Interfer reduziert sich entsprechend.

Im Rechtsstreit gegen die Gutleut-Immobilien GmbH & Co. KG wurde der Gutleut Immobilien zum Ende des Jahres wegen Nichtzahlung von Miete und einer Sicherheitsleistung erneut fristlos gekündigt und eine Räumungsklage vor dem LG Frankfurt am Main eingereicht. Der Ausgang der laufenden Verfahren der Gutleut-Immobilien gegen die Untermieter ist Ende des Jahres 2019 nach wie vor offen.

Im Kontorhaus ist eine Restfläche im EG (394 m<sup>2</sup>) momentan noch nicht vergeben.

Im Bürogebäude Lindleystraße 4 ist seit Mai 2019 eine Bürofläche im EG mit 105 m<sup>2</sup> neu vermietet. Zum 31. Dezember 2019 sind hier somit 100 Prozent (Vorjahr: 84 Prozent) vermietet.

Im Bürogebäude Lindleystraße 14 ist seit Juli 2019 eine Bürofläche mit 53 m<sup>2</sup> im 6. OG durch Kündigung des Mieters verfügbar. Zum 31. Dezember 2019 sind somit 96 Prozent (Vorjahr: 100 Prozent) vermietet.

Die vermietbaren Flächen des Bürogebäudes Lindleystraße 5, der Lagerhalle Lindleystraße 7 sowie das Garagenhaus sind komplett vergeben.

Im Hinblick auf den Erbbaurechtsvertrag mit der Frischezentrum Frankfurt am Main–Großmarkt GmbH besteht für das Frischezentrum eine Kaufoption für das Grundstück. Das Frischezentrum hat das mit den Hafen- und Marktbetrieben bestehende Restdarlehen gekündigt und die Darlehensbeträge in Höhe von rd. 2,78 Mio. € sowie die unterjährigen Tilgungen



in Höhe von rd. 0,62 Mio. € zurückgeführt. In diesem Zusammenhang wurden Grundschulden zugunsten der Hafen- und Marktbetriebe an die finanzierenden Banken des Frischezentrums abgetreten. Damit ist dem Frischezentrum die Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück möglich. Wie im Vorjahr berichtet, wurde für den Zinsschaden, der durch den nicht gekündigten Teil der zur Refinanzierung aufgenommenen Darlehen der Hafen- und Marktbetriebe entstand, eine Rückstellung in Höhe von rd. 185.000 € gebildet. Im Berichtsjahr ist insofern ein Zinsschaden inklusive Verwahrgebühr in Höhe von rd. 101.000 € entstanden, sodass sich die Rückstellung auf rd. 84.000 € reduziert hat. Aufgrund der nun vom Frischezentrum gekündigten Restdarlehen, die wiederum auch nicht ohne Vorfälligkeitsentschädigung gekündigt werden können, musste die Rückstellung wieder auf rd. 186.000 € erhöht werden.

Der nicht gekündigte Teil der Darlehen der Hafen- und Marktbetriebe aus dem Vorjahr in Höhe von 2,39 Mio. € hat sich durch die unterjährigen Tilgungen auf 1,7 Mio. € verringert. Nach den vom Frischezentrum zurückgeführten 2,78 Mio. € stehen den Hafen- und Marktbetrieben nunmehr Finanzmittel von rd. 4,48 Mio. € zur Verfügung. Nach wie vor gehen wir davon aus, dass diese für die Finanzierung der Sanierung Kleinmarkthalle genutzt werden können.

### Märkte

Im Frankfurter Stadtgebiet betreibt die HFM momentan 19 Wochenmärkte mit 24 Marktveranstaltungen in der Woche. Zahlreiche Märkte sind seit Jahrzehnten etabliert, einige wurden in den vergangenen Jahren neu eingerichtet. Die Märkte bringen Leben in die Stadt. Sie sind regionale „Einkaufszentren für frische Lebensmittel“ und bieten eine Plattform für Kommunikation und Lebensqualität. Sie punkten bei Frische, Vielfalt, Qualität, Regionalität und Kompetenz. Wochenmärkte sind traditionell unverzichtbarer Bestandteil der Nahversorgung mit frischen Lebensmitteln. Und sie sind der wichtigste Vertriebsstandort für die Direktvermarktung handwerklich erzeugter und verarbeiteter landwirtschaftlicher Produkte aus dem regionalen Umfeld. Hauptanziehungspunkt für die Kundinnen und Kunden und die größte Motivation für einen Marktbesuch sind die Frische und Qualität der angebotenen Ware sowie der persönliche Kontakt zu den Marktbesuchern. Aber es gibt auch Problemfelder. Trotz der unbestrittenen Vorteile ist der traditionelle Wochenmarkthandel seit Jahren in Deutschland rückläufig. Die Ursachen liegen insbesondere im Aussterben von Stadtteilzentren, im harten preisorientierten Wettbewerb der Konkurrenzstruktur und im veränderten Konsum- und Ernährungsverhalten. Seit einiger Zeit wird von der HFM eine verstärkte Nachfrage von potentiellen Marktbesuchern mit gastronomischem Hintergrund festgestellt. Eine stärkere Gastronomieausprägung der Wochenmärkte ist die Folge.

Wochenmärkte in Zentrumslage sind grundsätzlich gut frequentiert, der wirtschaftliche Fortbestand gesichert. In Stadtteillage ist die Nachfrage nach Stellplätzen vergleichsweise gering. Anbieterschwund und fehlende Möglichkeiten Stellplätze nachzubesetzen führten dazu, dass die Wochenmärkte in Seckbach auf dem Atzelbergplatz, im Ostend auf dem Paul-Arnberg-Platz sowie in Ginnheim an der Ginnheimer Landstraße in 2019 eingestellt werden mussten. In 2019 beteiligte sich die HFM an den Feierlichkeiten für zwei Wochenmärkte: Die Händler des Rödelheimer Marktes feierten das einjährige Bestehen, während der Frankfurter Marktverein e. V. auf bereits 30 zurückliegende Jahre des Erzeugermarktes Konstablerwache zurückblicken konnte. Der Weihnachtsbaummarkt, welcher jährlich zur Adventszeit westlich und östlich des Eisernen Stegs stattfand, konnte wegen des Verkehrsversuchs zur Sperrung des nördlichen Mainufers nicht ausgerichtet werden.



In der Kleinmarkthalle und der Markthalle Höchst waren die Standflächen auch in 2019 stabil vermietet. Über Interessenten wird ein Bewerberverzeichnis geführt. Die Bewerberzahl ist jedoch auch hier rückläufig und zumeist gastronomisch geprägt. Dennoch konnten freige-wordene Standflächen zeitnah neu vermietet werden.

Der Frankfurter Flohmarkt wird seit November 2008 von der HFM im wöchentlichen Wechsel im Osthafen und am Mainufer veranstaltet. Die Anzahl der Standbuchungen wird erfahrungsgemäß stark durch die Witterung beeinflusst, wodurch es zu jahreszeitbedingten Schwankungen in der Standplatznachfrage kommt. Zudem stehen diverse Online-Plattformen beim Vertrieb gebrauchter Waren ganzjährig in wachsender Konkurrenz zum klassischen Straßenflohmarkt. Gegenüber den Vorjahren waren die Buchungszahlen im Berichtsjahr rund 10 Prozent rückläufig.

### Bau & Infrastruktur

Gemäß 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 HFM setzt dies operativ für die Hafen- und Marktbetriebe 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 objektbezogener 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 eine Erkundung des Baugrundes geplant, an der Weseler Werft objektbezogene Schadensuntersuchungen und an der Antwerpener Werft Schadensaufnahmen durchgeführt sowie beispielsweise im Bereich Friedensbrücke am nördlichen Ufer Reparaturen an der Uferbefestigung vorgenommen.

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 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 Ausführungsplanungen für die Behebung von Schäden sowie Vorplanungen für dauerhafte Sanierungen fertiggestellt werden. Im Bereich Nizza wurde im Vorlauf zu einer Sanierung der Wand mit den Maßnahmen zur Herstellung eines Kolksschutzes zur Sicherung der Flußsohle und des Wandfußes begonnen. Im Gutleuthafen ist der Ersatz der Uferwand erforderlich, davor sind Maßnahmen zur Ertüchtigung der bestehenden Wand für die Reststandzeit notwendig.

Im Osthafen waren im Jahr 2018 in den Bereichen Mannheimer Werft und Ludwigshafener Werft Schäden festgestellt worden. An der Mannheimer Werft fanden weitere Untersuchungen statt. Dort sind Maßnahmen zur Ertüchtigung der Gleisanlage und der Uferbefestigung



nötig. An der Ludwigshafener Werft sind weitere objektbezogene Schadenanalysen erforderlich.

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 begonnen.

Die Planungen im Rahmen des Projekts „Nordmainische S-Bahn“ wurden von der DB 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 Osthafenbahnhof, 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 beauftragt worden. Die Planungen wurden im Jahr 2019 abgeschlossen und im Frühsommer 2019 der Betriebskommission der Hafen- und Marktbetriebe vorgestellt. Seitdem erfolgte die Ausarbeitung der Gremiovorlagen und die Vorbereitung der Prüfung durch das Revisionsamt. Die Projektsteuerung erfolgte durch das Amt für Bau und Immobilien.

In der Kleinmarkthalle wurden weitere Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes umgesetzt.

Die Sanierung der Stützenfüße der Fassade auf der Nordseite der Kleinmarkthalle wurde im Jahr 2019 - bis auf die Wiederherstellung der Klinkerfassade - erfolgreich und unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte des Denkmalschutzes abgeschlossen. Die technische Lösung zur Sanierung der Stützenfüße auf der Nordseite ist eng mit dem Projekt „Sanierung der Haustechnik der Kleinmarkthalle“ verbunden und auf dieses abgestimmt, wurde aber unabhängig umgesetzt.

Seit 2009 nimmt die HFM am Kooperationsprogramm ÖKOPROFIT teil. In diesem Rahmen konnte ohne Unterbrechung die Ökoprofit-Zertifizierung für das Bürogebäude in der Lindleystraße 14 erreicht werden, die zuletzt im Jahr 2019 wieder erneuert wurde.

Es wurde dazu im Bereich der gesicherten Stellplätze für Fahrräder die Möglichkeit geschaffen, E-Bikes und Pedelecs während dem Abstellen zu laden. Ebenso wurde ein Pilotversuch gestartet, die vorhandenen, herkömmlichen Leuchtmittel der Straßenbeleuchtung durch LED-Leuchtmittel zu ersetzen, sowie eine Variantenuntersuchung für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Parkhaus Lindleystraße 13 begonnen.

Im Gebäude Lindleystraße 7/8 wurde im Berichtsjahr ein Austausch der Brandmeldeanlagen aufgrund des Alters der Bestandsanlagen vorgenommen. Im Kontorhaus (Lindleystraße 12) wurde mit dem Austausch der Brandmeldeanlage begonnen.

Alle Altlasten-Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2019 gemäß den Vorgaben und Auflagen des Regierungspräsidiums weiter betrieben bzw. die Beobachtungen fortgesetzt. Als



neue Maßnahme wurde in der Hafenbahn-Gleistrasse im Bereich der Carl-Benz-Straße 8 in einem Teilbereich des Schadensherds versuchsweise eine Sanierung mittels einer In situ chemischen Oxidation (ISCO) vorgenommen und ausgewertet.

### Verwaltung & Personal

Mit der Koalitionsvereinbarung vom Mai 2016 erklärten die Regierungsfractionen, dass bei Beteiligungen der Stadt Frankfurt am Main, bei denen noch kein Tarif angewandt wird, die Anwendung eines Tarifvertrags anzustreben sei. Die HFM war bisher nicht tarifgebunden, hatte sich jedoch bereits in Grundzügen (Arbeitszeit, Urlaub, Höhe der Gehälter) an den TVöD angelehnt. Die Mitarbeiter der HFM erhielten jedoch keine betriebliche Altersvorsorge und kein Leistungsentgelt.

Nach Prüfung der rechtlichen und finanziellen Auswirkungen im Jahr 2018 hatte der Aufsichtsrat am 03. Dezember 2018 die Anwendung des Tarifvertrags für den öffentlichen Dienst für den Bereich Verwaltung im Bereich der Vereinigung der kommunalen Arbeitgeberverbände ab 01. Januar 2020 und damit verbunden die Mitgliedschaft der HFM im Kommunalen Arbeitgeberverband Hessen e.V. (KAV) beschlossen. Dies wurde am 12. August 2019 durch den Beschluss der Gesellschafterversammlung bestätigt. Die Umsetzung erfolgte zum 01. Januar 2020 durch Eintritt der HFM in den Kommunalen Arbeitgeberverband, Mitgliedschaft der HFM in der Zusatzversorgungskasse der Stadt Frankfurt am Main und Einbeziehung des TVöD in die Arbeitsverträge der Beschäftigten. Zu diesem Zweck unterzeichneten im Verlauf des 4. Quartals 2019 alle Beschäftigten Ergänzungen zu ihren bestehenden Arbeitsverträgen. Die Umstellungen in der Lohn- und Gehaltsbuchhaltung erfolgte fristgerecht mit den Vergütungen für den Monat Januar 2020.

### Sonstige Aktivitäten

Die Kooperation mit dem Abenteuerspielplatz Riederwald zur Veranstaltung der Hafenspiraten-Fahrten im Osthafen 1 wurde im Jahr 2019 fortgeführt. Auch die Zusammenarbeit mit dem Kita Frankfurt-Bildungsnetz hatte im Berichtsjahr weiterhin Bestand.

Während des Berichtsjahres fanden erneut mehrere kleinere Veranstaltungen statt, durch die Interessierte einen Einblick in die Tätigkeiten der HFM und die Abläufe im Hafen erhielten. Hierzu zählen der Girls' Day, Besuche der Rotary Clubs Frankfurt und Basel sowie der städtischen Veranstaltungsreihe „Geschäftsführer im Dialog“, Hafenfürungen mit Schulklassen und Hafensrundfahrten, u.a. mit dem Bundestagsabgeordneten Jörg Cezanne, Sprecher der Parlamentarischen Gruppe Binnenschifffahrt.

Im 3. Quartal 2019 wurde das Intranet der HFM eingeführt. Hier sind Richtlinien, Formulare, Kontaktdaten, Schulungsunterlagen und weitere betriebliche Informationen an einem zentralen Ort zusammengefasst. Die Verwaltung erfolgt in Abteilung 2, Public Relations und Hafen.

Zum 12. Mal probte die untere Katastrophenschutzbehörde am 14. September 2019, in Zusammenarbeit mit dem THW, dem Malteser Hilfsdienst sowie weiteren Sanitäts- und Rettungsdiensten den Ernstfall. Die Übung „Frankopia“ beinhaltete mehrere Szenarien mit unterschiedlichen Herausforderungen. Bei der Großübung im Osthafen 1 kamen rund 450 haupt- und ehrenamtliche Kräfte zum Einsatz.



## 2. Ertragslage

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>22.428</b>	<b>21.951</b>	<b>477</b>
Sonstige betriebliche Erträge	284	387	-103
	22.712	22.338	374
Materialaufwand	10.519	9.642	877
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.193</b>	<b>12.696</b>	<b>-503</b>
Personalaufwand	2.793	2.750	43
Abschreibung	214	214	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen einschließlich sonstige Steuern	2.557	3.484	-927
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.629</b>	<b>6.248</b>	<b>381</b>
Finanzergebnis	-131	-7	-124
Ergebnis vor Steuern	6.498	6.241	257
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.291	2.036	255
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.207</b>	<b>4.205</b>	<b>2</b>

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss nach Steuern von 4.206.616,42 € ab und liegt damit um 2 T€ über dem Vorjahresergebnis (4.205 T€) und um 2.318 T€ über dem geplanten Ergebnis von 1.889 T€. Der Jahresgewinn beinhaltet ein neutrales Ergebnis (siehe Anhang) in Höhe von -606 T€.



In den einzelnen Bereichen werden im Berichtszeitraum folgende Ergebnisse ausgewiesen:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Ergebnis Hafen	-248.641,49	-202.257,37	-46.384,12
Ergebnis Markt	1.694.211,25	1.737.852,04	-43.640,79
Ergebnis Immobilien	8.125.908,64	8.205.254,08	-79.345,44
Ergebnis HB Verkehr	-1.576.014,19	-1.311.257,69	-264.756,50
Ergebnis HB Infrastruktur/Netz	-1.066.420,85	-1.057.112,32	-9.308,53
Betriebsergebnis	6.929.043,36	7.372.478,74	-443.435,38
Ergebnis Neutraler Bereich	-2.722.426,94	-3.167.304,31	444.877,37
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>4.206.616,42</b>	<b>4.205.174,43</b>	<b>1.441,99</b>

Im Bereich HAFEN erhöhte sich der ausgewiesene Verlust gegenüber dem Vorjahr um 46 T€ auf -249 T€. Das Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Anstieg der Aufwendungen für Fremdleistungen (111 T€), sonstige Aufwendungen (54 T€) und Personalaufwendungen (27 T€) sowie durch nur leicht gestiegene Betriebserträge (75 T€) geprägt.

Das Ergebnis MARKT liegt mit 1.694 T€ rund 44 T€ unter dem Vorjahreswert. Die Betriebsaufwendungen weisen zum Stichtag einen Anstieg von 220 T€ aus. Die Erträge sind dagegen nur um 177 T€ gestiegen. Die Fremdleistungen für Gebäude und bauliche Anlagen liegen im Berichtsjahr bei 1.136 T€ (Vorjahr: 773 T€).

Das Bereichsergebnis IMMOBILIEN beläuft sich auf 8.126 T€ und liegt somit 79 T€ unter dem Vorjahr. Dies liegt begründet in gestiegenen sonstigen Aufwendungen (492 T€), hier sind Aufwendungen für Fremdleistungen (157 T€) enthalten. Die Erträge sind im Berichtsjahr dagegen nur um 324 T€ gestiegen.

Mit -1.576 T€ liegt das Ergebnis HAFENBAHN-VERKEHR um 265 T€ unter dem Vorjahresergebnis. Die Gesamtaufwendungen liegen im Berichtsjahr um 205 T€ über dem Vorjahr. Es sind Anstiege beim Personalaufwand (112 T€), bei Aufwendungen für Fremdleistungen (113 T€) und bei der Personalgestellung (42 T€) zu verzeichnen. Die Betriebserträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 59 T€ gesunken.

Der Verlust für die HAFENBAHN-INFRASTRUKTUR (incl. Werkstatt) beläuft sich auf -1.066 T€ (Vorjahr: -1.057 T€). Insgesamt gesehen, hat sich das Ergebnis BAHN um 9 T€ gegenüber dem Vorjahr verschlechtert.

Das Ergebnis Neutraler Bereich von -2.722 T€ beinhaltet das Finanzergebnis, die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie ein in den sonstigen Rückstellungen erläutertes Rückzahlungsrisiko.

Die Gesellschaft beschäftigt zum Bilanzstichtag außer einem Geschäftsführer und drei Pro-



kuristen 50 weitere Mitarbeiter/innen. Im Berichtszeitraum wurden 4 neue Mitarbeiter/innen eingestellt, 6 schieden aus. Unter den Ausgeschiedenen befand sich ein Geschäftsführer. 8 Aushilfen sind für die Flohmärkte auf Basis von 450 €-Jobs beschäftigt. Im Geschäftsjahr sind Personalaufwendungen in Höhe von 2.793 T€ (davon 487 T€ für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge) entstanden.

Gemäß den abgeschlossenen Personalgestellungsverträgen werden durch die Hafen- und Marktbetriebe im Bereich Hafen (33) und im Bereich (5) Mitarbeiter/innen gestellt.





### 3. Finanzlage

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Auswirkung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Jahresergebnis	4.207	4.205	2
Abschreibungen	214	214	0
Verlust aus Abgang Anlagevermögen	0	2	-2
Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-91	421	-512
Zu- und Abnahme sonstige kurzfristige Aktiva	-55	27	-82
Zu- und Abnahme sonstige kurzfristige Passiva	-110	-220	110
Zinsaufwendungen/Zinserträge	131	7	124
Ertragssteueraufwand	2.291	2.036	255
Ertragssteuerzahlungen	-2.369	-1.745	-624
<b>Cashflow aus der Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.218</b>	<b>4.947</b>	<b>-729</b>
Auszahlung für Investitionen	-52	-142	90
Erhaltene Zinsen Verlustausgleich	0	1	-1
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-52</b>	<b>-141</b>	<b>89</b>
Gezahlte Zinsen	-4	0	-4
Ausschüttung an Gesellschafter	-4.205	-4.497	292
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.209</b>	<b>-4.497</b>	<b>288</b>
<b>Veränderung Netto-Geldvermögen</b>	<b>-43</b>	<b>309</b>	<b>-352</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	7.727	7.418	309
Finanzmittelbestand am 31.12.	<b>7.684</b>	<b>7.727</b>	<b>-43</b>



Im Berichtszeitraum waren insgesamt Zugänge in Höhe von 52 T€ zu verzeichnen. Davon entfallen im Wesentlichen 14 T€ auf Büromöbel, 11 T€ auf eine Schrankenanlage an der Werkstatt sowie 11 T€ auf sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Der Finanzmittelfonds (Bank- und Stadtkassenguthaben) liegt mit 7.684 T€ um 43 T€ unter dem Vorjahr. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2019 sind mit 2.015 T€ um 55 T€ höher als der Vorjahreswert. Die Verbindlichkeiten weisen zum Stichtag hauptsächlich solche aus Lieferungen und Leistungen (734 T€) und gegenüber der Stadt Frankfurt am Main (114 T€) aus.

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 12. August 2019 wurde der Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 4.205.174,43 € an die Stadt Frankfurt am Main ausgeschüttet.

## 4. Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktivseite</b>					
Langfristiges Vermögen	2.097	17,0	2.259	18,2	-162
Kurzfristiges Vermögen	10.223	83,0	10.133	81,8	90
<b>Summe Aktivseite</b>	<b>12.320</b>	<b>100,0</b>	<b>12.392</b>	<b>100,0</b>	<b>-72</b>
<b>Passivseite</b>					
Langfristige Mittel	7.653	62,1	7.641	61,7	12
Kurzfristige Mittel	4.667	37,9	4.751	38,3	-84
<b>Summe Passivseite</b>	<b>12.320</b>	<b>100,0</b>	<b>12.392</b>	<b>100,0</b>	<b>-72</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2019 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 72 T€ auf 12.320 T€ verringert. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den folgenden Bilanzpositionen:

Das Anlagevermögen wird, bedingt durch planmäßige Abschreibungen (214 T€), die durch Zugänge in Höhe von 52 T€ nicht kompensiert wurden, mit 162 T€ unter dem Vorjahreswert ausgewiesen.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens von 90 T€ ergibt sich aus um 112 T€ höheren Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen, gestiegenen Vorräten von 7 T€, einem um 508 T€ gestiegenen Stadtkassenguthaben sowie einem gesunkenen Bank- und Kassenguthaben von 552 T€ und einem um 14 T€ höherem Rechnungsabgrenzungsposten.

Auf der Passivseite ist bei den langfristigen Mitteln eine Veränderung von 12 T€ zu verzeich-



nen, die sich aus dem Gewinn 2019 ergibt, der höher liegt als die Ausschüttung für 2018, sowie aus den Rückstellungen für Pensionen, die um 10 T€ höher liegen. Bei den übrigen Rückstellungen ist eine Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr von 27 T€ zu erkennen. Die Verbindlichkeiten sind mit 176 T€ um 114 T€ unter dem Vorjahreswert berücksichtigt und die passive Rechnungsabgrenzung liegt zum Stichtag mit 23 T€ um 3 T€ über dem Vorjahr.

Die Eigenkapitalquote beträgt 60,3 Prozent (Vorjahr: 59,9 Prozent).

Zum 31. Dezember 2019 weist das Bankkonto bei der Stadtkasse einen Bestand von rd. 7,4 Mio. € aus, so dass die Gesellschaft die kurzfristigen Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Investitionen des laufenden Jahres ohne finanzielle Engpässe abwickeln kann.

### 5. Chancen- und Risikobericht

#### Beschreibung des Risiko- und Chancenmanagementsystems:

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

Die Risiken und Chancen werden in den jeweiligen Geschäftsbereichen erfasst und nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der möglichen Schadenshöhe bzw. Ertrags- / Einsparungshöhe bewertet. Eine schriftliche Quartalsabfrage der Risikoverantwortlichen dient der regelmäßigen Erfassung der Risiko- und Chancenlage. Eine Wertgrenze definiert die relevanten Risiken und Chancen, die der Geschäftsführung im Rahmen einer regelmäßigen Berichterstattung mitgeteilt werden müssen. Darüber hinaus können auch weitere Risiken und Chancen in die genauere Beobachtung gestellt werden, wenn einem Risiko bzw. einer Chance ein entsprechender Stellenwert beigemessen wird. Hieraus können von der Geschäftsführung die Folgen der Risiken bzw. Chancen abgeschätzt und entsprechend gegensteuernde bzw. fördernde Maßnahmen eingeleitet werden.

Durchführungshinweise und Verantwortlichkeiten sind in den dafür aufgestellten Risikomanagementrichtlinien dokumentiert.

#### Risiken und Chancen:

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

Stabile und vertraglich meist langfristig gesicherte Erlöse aus Immobilienvermietungen bilden den umsatzstärksten Bereich der HFM. Mieterinsolvenzen und entsprechende Abriss-



oder Folgekosten sind angemessen über hinterlegte Sicherheiten abgesichert. Sollte unverhofft die Umsatzerwartung einer Gesellschaftssparte nicht plangemäß erreicht werden, kann dies durch die anderen Geschäftsbereiche kompensiert werden. Unvorhergesehene Aufwendungen und Mindereinnahmen können in der Regel durch diese Kompensationsgrundlage abgesichert und aufgewogen werden.

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

1. Als langfristig entwicklungsbeeinträchtigende Risiken wurden identifiziert:

- Umfeldrisiken bezüglich wiederkehrender Interessen zur Wohnbebauung im Hafengebiet und angrenzenden Grundstücken.

2. Mittelfristig bestehen Risiken unter anderem durch:

- Operative Risiken durch altersbedingte Erneuerungen/Reparaturen im Bereich Kai- / Uferanlagen, da diese die planmäßige Lebensdauer erreichen oder bereits erreicht haben und somit zukünftig mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen ist.
- Politische / regulatorische Risiken durch die gesetzliche Verpflichtung zum diskriminierungsfreien Zugang zur Eisenbahninfrastruktur durch Dritte EVU, wodurch es möglicherweise vermehrt zu Erlösausfällen der Abteilung Bahnlogistik kommen kann.

3. Weitere Risiken bestehen durch:

- Politische / regulatorische Risiken durch den Rechtsstreit mit der Gutleut Immobilien GmbH & Co.KG, aufgrund einer Räumungsklage im Gutleuthafen.
- Finanzielle Risiken, die durch den Ausfall des Erbbauzinses, bedingt durch einen möglichen Erwerb des Grundstücks Josef-Eicher-Str. 10 durch die Frischezentrum Frankfurt am Main - Großmarkt GmbH, hervorgerufen werden könnten.
- Operative Risiken durch die anstehende Sanierung der Kleinmarkthalle.
- Politische / regulatorische Risiken im Hinblick auf den angestrebten Bau der Nordmainischen S-Bahn und damit verbundene Planungsunsicherheit seitens der HFM.
- Personelle Risiken in Form von Know-how-Verlust und Mehrarbeit, bedingt durch Mitarbeiterfluktuation, u.a. rentenbedingte Personalwechsel (adäquate Nachfolgeregelung).
- Umweltrisiken durch schadstoffbelastete Betriebsgrundstücke (Altlasten) und mögliche Folgekosten.
- Personelle Risiken durch Engpässe am Arbeitsmarkt für qualifizierte Triebfahrzeugführer / Wagenmeister.



- Operative Risiken durch den Wegfall von Kunden bzw. Aufträgen.

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

Die wesentlichen sind:

1. Potenzial zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums bei der Flächenentwicklung mit dem Ziel, den Branchenmix zu optimieren und mehr hafenauffine Nutzungen anzusiedeln, u.a. durch die Erhöhung der Garantiebeträge bei Firmen mit einem Garantierfüllungsgrad unter 50 Prozent.
2. Weiterführung der Optimierung bzw. Um- und Restrukturierungsarbeiten in den Bereichen Bahnlogistik, Werkstatt und Infrastruktur, u.a. durch die geplante räumliche Zusammenlegung im Werkstattgebäude und daraus resultierend die vermehrte Nutzung von Synergieeffekten und Vermarktungsmöglichkeiten.
3. Ausbau und Optimierung der Wochenmärkte, fortlaufende Prüfung potenzieller neuer Marktstandorte.
4. Möglichkeit zur Steigerung der Einnahmen durch die Vermarktung aktuell nicht vermieteter Flächen und Grundstücke, unter anderem nicht mehr benötigte Hafenantrassen.
5. Aufwertung von Bahnflächen und die Möglichkeit zur Konversion durch den Bau der Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße durch die Stadt.

### **Finanzinstrumente**

Die Gesellschaft ist hinsichtlich ihrer Finanzinstrumente, die im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, liquide Mittel und die Verbindlichkeiten umfassen, insbesondere den folgenden Risiken ausgesetzt:

#### **- Preisänderungsrisiken**

Preisänderungsrisiken liegen zurzeit nicht vor.

#### **- Ausfallrisiken**

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

#### **- Liquiditätsrisiken**

Liquiditätsrisiken und Risiken aus Zahlungsstromschwankungen liegen zurzeit nicht vor. Die Finanzierung der Gesellschaft ist im Rahmen des Wirtschaftsplanes, auf Basis der bestehenden Liquiditätspläne, für das Jahr 2020 gesichert.



### 6. Prognosebericht

Anfang des Jahres 2020 hat sich das Coronavirus SARS-CoV-2 auf der ganzen Welt ausgebreitet und als Covid-19-Pandemie zu teils massiven Einschränkungen des öffentlichen Lebens geführt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen lassen sich noch nicht exakt und vollumfänglich einschätzen, da man nicht weiß, wie lange und in welcher Form diese Krise noch andauern wird. Es besteht die Möglichkeit, dass es im Jahr 2020 und möglicherweise in den folgenden Jahren zu Einbußen in mehreren Bereichen kommen wird.

Gemäß dem in diesem Zusammenhang beschlossenen Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 können Mieten für den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 bis zum 30. Juni 2022 zurückgezahlt werden. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass viele Mieter der HFM dies auch in Anspruch nehmen werden. Bei den Erlösen wird sich dies kaum widerspiegeln, allerdings können zum Jahresabschluss 2020 die offenen Forderungen stark ansteigen. Außerdem kann es im selben Zuge zu höheren Einzelwertberichtigungen aufgrund von möglichen Insolvenzen der Mieter kommen. Die Größenordnung ist aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht einschätzbar.

Im Bereich des Bahn- und Schiffumschlags kann es durch geringere Umschläge zu niedrigeren Einnahmen kommen. Außerdem ist aufgrund der geltenden Kontaktbeschränkungen im Bereich der Liegeplatzvermietung an Flusskreuzfahrt- und Hotelschiffe mit Einbußen zwischen 90 und 95 Prozent pro Monat, in dem diese Beschränkungen gelten, zu rechnen.

Auch im Bereich der Märkte sind die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zu spüren. Seit März 2020 veranstaltet die HFM keinen Flohmarkt mehr, da u.a. Veranstaltungen mit mehr als 1.000 Personen untersagt wurden, um die Ausbreitung des Virus zu verlangsamen. Die Wochenmärkte sind aktuell weiter geöffnet, um zur Lebensmittelversorgung der Bevölkerung beizutragen. Gastronomie- und viele Nonfood-Anbieter können die Märkte vor diesem Hintergrund derzeit allerdings nicht mehr beschicken und mussten vorübergehend von der Marktteilnahme ausgeschlossen werden, sodass es in diesem Bereich zu Einbußen von bis zu 50 Prozent kommen kann. In der Kleinmarkthalle kann es aufgrund geringerer Umsätze am Ende des Jahres zu einer niedrigeren Umsatzmietabrechnung kommen.

Im Bereich Bau und Infrastruktur kann es zeitweise zu Arbeitskräftemangel und Lieferengpässen kommen, die sich in Form von Verzögerungen auf die geplanten Baumaßnahmen auswirken können.

Es ist davon auszugehen, dass große Veranstaltungen auch weiterhin nicht stattfinden dürfen, weswegen das für August 2020 geplante Osthafen-Festival sehr wahrscheinlich abgesagt werden muss.

#### Hafenbetrieb

Das Jahr 2020 hat für die Binnenschifffahrt ohne Beeinträchtigung begonnen. Davon ausgehend, dass es zu keinen extremen Wetterereignissen wie Niedrig- oder Hochwasser kommt und dass die Covid-19- Pandemie im besten Fall nur geringe Konsequenzen in diesem Bereich mit sich bringt, werden voraussichtlich ähnliche Umschlagswerte wie im Jahr 2019 erreicht.



### Bahnbetrieb

Für alle Güter sind Umschlagswerte in etwa auf dem Niveau des Jahres 2019 zu erwarten, falls es aufgrund der Covid-19-Pandemie zu keinen Abweichungen kommt. Die Wagenmeister-Dienstleistungen und Rangierdienstleistungen für Dritte Eisenbahnverkehrsunternehmen sollen weiterhin unter Berücksichtigung der aktuellen personellen Kapazitäten ausgebaut werden.

### Bahninfrastruktur

Im Jahr 2020 wird die Planung der Erneuerung der Sicherungstechnik der Bahnübergänge „Gutleutstraße Ost“ und „Schwarzer Weg“ fortgesetzt und nach deren Abschluss die Maßnahme durchgeführt werden.

Gemeinsam mit der VGF wird weiterhin die Planung der Erneuerung der Sicherungstechnik des gemeinsam betriebenen Bahnübergangs „Ernst-Heinkel-Straße“ umgesetzt.

### Immobilienmanagement

Nachdem die Finanzierung des Kaufpreises feststeht, ist 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 entrichten. Durch den Wegfall des öffentlichen Zwecks am Frischezentrum könnten die Geschäftsanteile der Hafen- und Marktbetriebe am Frischezentrum ebenfalls veräußert oder auf Grundlage des Gesellschaftsvertrags nach einem Kauf des Grundstücks vom Frischezentrum gegen Wertausgleich (Verkehrswert) eingezogen werden.

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 kommenden Geschäftsjahr 2020 weitere Verkäufe beabsichtigt. So ist vorgesehen, ein Grundstück mit einer Fläche von 1.336 m<sup>2</sup> an die Fa. Greiner GmbH zu verkaufen. Alle erforderlichen Gremienbeschlüsse hierzu liegen bereits vor.

Nach wie vor beabsichtigt die Firma Birkart auf dem Mietgrundstück Lindleystraße 22 - 25 den Bau einer neuen Lagerhalle mit Büroflächen und Tiefgarage. Hierzu ist vorgesehen, im Jahr 2020 einen langfristigen Erbbaurechtsvertrag mit den Hafen- und Marktbetrieben abzuschließen.

Zwischen dem Erbpachtnehmer des Grundstücks Lindleystraße 1 - 3, der Firma DSV Road, und einem Projektentwickler wurde 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 noch aus.

Die Planungen der Fa. Kaufland für ein Auslieferungslager auf dem vermieteten Grundstück der Josef-Eicher-Straße 17 - 23 (Gewerbe- und Industriegebiet Am Martinszehnten) werden nicht mehr weiterverfolgt. Kaufland ist deshalb schon seit einiger Zeit auf der Suche nach einem Nachmieter. Zwischenzeitlich hat sich die Fa. Hessengarage für dieses Grundstück (Größe: 14.338 m<sup>2</sup>) interessiert. Insofern ist vorgesehen, den Mietvertrag mit Kaufland auf-



zuheben und das Grundstück langfristig für die Errichtung eines Autohauses an die Hessiangarage zu vermieten. Der erforderliche Aufsichtsratsbeschluss liegt bereits vor. Der Abschluss des Mietvertrages ist für 2020 vorgesehen.

Ebenfalls Am Martinszehnten befindet sich ein bislang nicht vermietetes Grundstück der Josef-Eicher-Straße 14. Dieses Grundstück (Größe: 10.628 m<sup>2</sup>) ist ebenfalls für eine Vermietung an einen Kfz-Händler, die Autohaus Günther GmbH mit den Marken Nissan und Infiniti, vorgesehen. Ein entsprechender Aufsichtsratsbeschluss liegt noch nicht vor.

### Märkte

Die Herkunft ihrer Lebensmittel ist vielen Verbrauchern wichtig. Produkte aus regionalem und biologischem Anbau werden von der Bevölkerung stark nachgefragt. Daneben besteht der Trend zu verzehrfertigen Produkten, da in einer wachsenden Anzahl von Haushalten weniger gekocht wird. Märkte sind nicht nur Bezugsquelle für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs, sondern auch Orte des sozialen Kontakts und des Nachrichtenaustauschs. Für die Stadt Frankfurt sind Wochenmärkte wichtige Elemente zur Belebung urbaner Räume. Funktionierende Wochenmärkte benötigen eine zentrale Lage mit großer Aufenthaltsqualität sowie eine hohe Qualitätsdichte mit vielfältiger Produktauswahl und werden sich mit diesen Kernkompetenzen im Wettbewerb weiter behaupten. Stadtteilmärkte konnten sich in einigen Fällen nicht durchsetzen oder sind im Bestand gefährdet.

Die Verlegung des Frankfurter Flohmarktes vom südlichen an das nördliche Mainufer während der probeweisen Sperrung des Mainkai wurde ab 25. Januar 2020 aufgrund eines Beschlusses der Frankfurter Stadtverordnetenversammlung umgesetzt. Der Sperrbereich zwischen der Straße Zum Pfarrturm und der Untermainbrücke ist insgesamt deutlich kompakter als der Standort am südlichen Mainufer. Nutzbare Erweiterungsflächen bestehen nicht. Damit geht einher, dass sich die Teilnehmerzahlen reduzieren werden.

### Bau & Infrastruktur

Es ist für die nächsten Jahre geplant, die im Osthafen in Teilbereichen bereits erfolgreich umgesetzte Sanierung und Ertüchtigung der basaltverkleideten Beton-Kaimauern sowie der Bermewege abschnittsweise weiterzuführen. Die Arbeiten sollen so durchgeführt werden, dass der Bahn- und Schiffsumschlag unterbrechungsfrei fortgeführt werden kann.

Im Kontorhaus (Lindleystraße 12) ist im Jahr 2020 die Fertigstellung des Austausches der Brandmeldeanlage sowie im Gebäude Lindleystraße 14 der umfassende Austausch von Komponenten der Gebäudeautomation aufgrund des Alters der Bestandsanlagen vorgesehen.

In der Schmickstraße und der Lindleystraße ist im Jahr 2020 die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf energiesparende LED-Leuchten nach Abschluss der Erprobung in einem Teilbereich der Lindleystraße vorgesehen.

Im Parkhaus Lindleystraße 13 ist für das Jahr 2020 die Installation mehrerer zusätzlicher Ladesäulen für Elektrofahrzeuge vorgesehen.

Wie alle konstruktiven Anlagen werden auch die Kaimauern zusätzlich zur regelmäßigen Sichtkontrolle alle drei Jahre im Rahmen von Bauwerksprüfungen auf Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit untersucht. Auf Basis der Ergebnisse dieser Kontrolle





werden bei Bedarf weitere Untersuchungen veranlasst sowie die eventuell notwendigen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen festgelegt.

Für die Sanierung und Ertüchtigung der Sandsteinwände im Bereich der Liegeplätze für Hotel- und Flusskreuzfahrtschiffe an der Nizzawerft wurden im Rahmen der Vorplanung im Jahr 2019 unterschiedliche Varianten untersucht. Im Jahr 2020 wird das vorgesehene Sanierungsverfahren an Teilabschnitten der Wand probeweise umgesetzt, um das Vorgehen technisch und organisatorisch zu optimieren. Wegen des baulichen Zustands der Sandsteinwände müssen diese grundlegend saniert oder ersetzt werden. Ebenso ist für das Jahr 2020, nach Abschluss der bereits in 2019 begonnenen Maßnahmen zur Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit, die Einbringung eines Kolkschutzes zur Sicherung der Flusssohle und des Wandfußes im Bereich der Schiffsliegeplätze vorgesehen.

Im Flußhafen Gutleut wird im Jahr 2020 nach Abschluss der in 2019 erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit der Austausch defekter Anker durchgeführt. Ebenso wird die dauerhafte Zustandsüberwachung der Uferwand fortgeführt. Auf Basis der bereits durchgeführten Untersuchungen und Planungen wird die Vorbereitung der weiteren notwendigen Sanierungsmaßnahmen fortgesetzt und – soweit möglich – mit der Durchführung begonnen.

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

Der Umbau des Werkstattgebäudes in der Hanauer Landstraße 441 wird fortgesetzt, sodass die Abteilung 3 „Bahnlogistik“ mit dem Betriebspersonal der Hafenbahn und der Disposition ebenfalls dort untergebracht werden kann. Die Fertigstellung wird für das 2. Quartal 2020 erwartet.

Im Projekt „Sanierung der Haustechnik der Kleinmarkthalle“ sind im Jahr 2020 die Prüfung der Vorplanung (Leistungsphase 3) durch das Revisionsamt sowie das Einbringen der Bau- und Finanzierungsvorlage in die zuständigen Gremien vorgesehen. Die Projektsteuerung erfolgt weiterhin durch das Amt für Bau und Immobilien.

Ebenso werden in der Kleinmarkthalle weitere Maßnahmen zur Verbesserung des organisatorischen und baulichen Brandschutzes umgesetzt werden.

Der im Unterhalt der HFM befindliche Teil der Intzestraße ist sanierungsbedürftig. Allerdings plant das Amt für Straßenbau und Erschließung (ASE) derzeit Sanierungsmaßnahmen in der Franziusstraße, die zeitnah umgesetzt werden sollen und die die verkehrliche Situation auch in der Umgebung für einen Zeitraum von voraussichtlich mehreren Jahren nachteilig beeinflussen werden. Aufgrund der intensiven verkehrlichen Nutzung beider Straßen ist die gleichzeitige Durchführung einer Sanierung der Intzestraße nicht möglich. Daher wird sich diese nach aktueller Einschätzung weiter verschieben.

Der Ausbau der Peter-Behrens-Straße im Osthafen 2 durch die Stadt Frankfurt verzögert sich weiterhin. Als Anlieger werden für die Hafen- und Marktbetriebe Erschließungsbeiträge fällig werden.

Alle Altlasten-Sanierungsmaßnahmen werden im Jahr 2020 gemäß den Vorgaben und Auf-



lagen des Regierungspräsidiums weiter betrieben bzw. die Beobachtungen fortgesetzt werden.

Nach wie vor hat die Europäische Zentralbank die Abrechnung über die Kostenbeteiligung der Marktbetriebe an Trassenverlegungskosten, Abbruchkosten und Kosten für die Entsorgung nicht vorgenommen. Die Europäische Zentralbank plant, dies im Jahr 2020 umzusetzen.

Auch in diesem Bereich sind die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie schwer vorherzusagen. Im besten Fall ergeben sich durch diese Krise keine Verzögerungen bei den diversen Baumaßnahmen.

### Verwaltung & Personal

Im Rahmen der Betriebsverpachtungen der Hafen- und Marktbetriebe an die HFM war von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden, dass Neueinstellungen nur noch in der dann operativ agierenden HFM erfolgen sollen. Die Aufgaben der Hafenbehörde waren jedoch als behördliche Aufgaben beim Eigenbetrieb verblieben. Dies führt dazu, dass zukünftig nach weiterem Ausscheiden von städtischem Personal nicht mehr ausreichend Mitarbeitende beim Eigenbetrieb beschäftigt sind, welche behördliche Aufgaben wahrnehmen können.

Für das Jahr 2020 ist daher eine Änderung des ursprünglichen Stadtverordnetenbeschlusses sowie die Neueinstellung von Personal im Eigenbetrieb zur Wahrnehmung der behördlichen Aufgaben geplant. Eine Personalgestellung an die HFM ist für dieses Personal nicht mehr möglich und geplant. Die Personalkosten wurden daher im Wirtschaftsplan 2020/21 berücksichtigt.

## **7. Wirtschaftsplan / Fazit des Prognoseberichts**

Der Wirtschaftsplan für das laufende Geschäftsjahr 2020 weist einen Plangewinn von 776 T€ aus. Auf Basis des Prognoseberichts und der darin erläuterten Situation mit der Covid-19-Pandemie kann diese in 2020 zu Veränderungen des Planergebnisses führen. Wenn die Umsatzerlöse um 20 Prozent einbrechen, rechnen wir mit einem Jahresergebnis von -1.626 T€. Falls diese im schlimmsten Fall um 50 Prozent einbrechen und die Aufwendungen im gleichen Zuge ebenfalls sinken, kann es zu einem Jahresergebnis von -4.534 T€ kommen.

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

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

Die Geschäftsführungen der direkten städtischen Mehrheitsgesellschaften wurden damit angewiesen, die Regelungen und Standards des Kodex anzuerkennen. Ein entsprechender Beschluss erfolgte in der Aufsichtsratssitzung am 17. Juni 2010. Somit ist der Public Corpo-



rate Governance Kodex der Stadt Frankfurt am Main seit dem Geschäftsjahr 2011 ein verpflichtender Bestandteil im Geschäftsbericht der HFM.

Ein Prüfkatalog sowie ein Reportingsystem für die Prüfung der Einhaltung des Public Corporate Governance Kodex durch die Wirtschaftsprüfer sind seit der Jahresabschlussprüfung 2012 fester Bestandteil jeder Jahresabschlussprüfung. Abweichungen zum PCGK wurden bislang keine festgestellt. Es erfolgte im Zuge der Jahresabschlussprüfung 2012 eine Evaluierung der Tätigkeit des Aufsichtsrats der HFM 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.

Sollte im Zuge der Jahresabschlussprüfung 2019 eine Abweichung zum PCGK festgestellt werden, wird über die Abweichung und entsprechende Maßnahmen im Geschäftsbericht des folgenden Jahres berichtet.

Frankfurt am Main, 06. Mai 2020

Ralf Karpa  
Geschäftsführer



## Bilanz der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH

## AKTIVSEITE

	31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	206.610,09	206.610,09	235.144,09
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.001.631,00		1.051.872,00
2. Kaimauern	550.787,00		563.823,00
3. Fahrzeuge für den Personen- und Güterverkehr	2.601,00		9.021,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	39.039,00		36.410,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	290.098,90		362.330,90
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.558,97		0,00
		<u>1.889.715,87</u>	<u>2.023.456,90</u>
		<b>2.096.325,96</b>	<b>2.258.600,99</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	260.694,03	260.694,03	253.995,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.014.955,15		1.959.403,41
2. Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main	7.465.639,32		6.904.171,86
3. Sonstige Vermögensgegenstände	69.549,22		66.455,12
		<u>9.550.143,69</u>	<u>8.930.030,39</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	292.168,19	292.168,19	843.820,10
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	119.235,24	119.235,24	104.986,87
		<u><b>12.318.567,11</b></u>	<u><b>12.391.433,55</b></u>



Bilanz der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH

PASSIVSEITE

	31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Stammkapital	25.000,00	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	675.000,00	675.000,00	675.000,00
III. Gewinnrücklagen andere Gewinnrücklagen	2.525.439,19	2.525.439,19	2.525.439,19
III. Jahresüberschuss	4.206.616,42	4.206.616,42	4.205.174,43
		<b>7.432.055,61</b>	<b>7.430.613,62</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	221.142,00		210.410,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		768.279,57
3. Sonstige Rückstellungen	3.365.439,04		2.788.632,55
4. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	366.630,47		149.780,56
		3.953.211,51	3.917.102,68
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	734.373,47		605.369,09
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt am Main	113.774,09		92.554,19
3. Sonstige Verbindlichkeiten	62.087,07		326.071,65
		910.234,63	1.023.994,93
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	23.065,36	23.065,36	19.722,32
		<b>12.318.567,11</b>	<b>12.391.433,55</b>



## Gewinn- und Verlustrechnung der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH für das Geschäftsjahr 2019

	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse	22.428.035,63	21.950.888,26
2. sonstige betriebliche Erträge	284.457,99	386.981,40
	<b>22.712.493,62</b>	<b>22.337.869,66</b>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	477.288,16	517.055,73
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	10.042.026,16	9.125.055,51
	<b>10.519.314,32</b>	<b>9.642.111,24</b>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.305.047,73	2.291.208,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; davon für Altersversorgung 49.008,62 € Vorjahr 64.285,40 €	487.426,64	459.226,69
	<b>2.792.474,37</b>	<b>2.750.434,82</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachlagen	214.002,04	214.326,55
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.208.754,83	3.132.816,73
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	455,19	855,73
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	131.845,24	7.728,78
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.290.833,09	2.035.900,56
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.555.724,92</b>	<b>4.555.406,71</b>
11. Sonstige Steuern	349.108,50	350.232,28
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>4.206.616,42</b>	<b>4.205.174,43</b>



### ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

#### I. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt. Die HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main ("HFM"), ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages und § 122 Abs. 1 Nr. 4 HGO ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit erfolgte zum 1. Juli 2002. Der operative Geschäftsbetrieb wurde auf der Basis des Betriebspachtvertrages vom 27. Mai 2002 ab dem 1. Juli 2002 von den Hafen- und Marktbetrieben der Stadt Frankfurt am Main (Eigenbetrieb) – Betriebszweig Hafenbetriebe – (vormals Hafenbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), nachfolgend Hafenbetriebe genannt gepachtet. Zum 01. Januar 2007 kamen die Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main (Eigenbetrieb) – Betriebszweig Marktbetriebe – (vormals Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), nachfolgend Marktbetriebe genannt hinzu - der Betriebspachtvertrag ist auf den 17. Januar 2007 datiert.

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

#### II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die Bewertung erfolgte im Einzelnen wie folgt:

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

Sachanlagen werden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Nutzungsdauer richtet sich nach den betrieblichen Erfahrungswerten und beträgt 5 bis 50 Jahre. Für geringwertige Wirtschaftsgüter von 250 bis 1.000 € wird ein



Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre gleichmäßig abgeschrieben wird. Der Sammelposten ist für das Unternehmen von untergeordneter Bedeutung.

Geleistete Anzahlungen auf das Anlagevermögen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

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

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

Das Stammkapital ist zum Nennbetrag angesetzt und entspricht dem Handelsregistereintrag.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels der sog. „Projected-Unit-Credit-Methode“ (PUC-Methode). Als biometrische Rechnungsgrundlage wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck verwendet. Der Gehalts- und Rententrend p.a. wurde mit 2,0 Prozent und der Rechnungszinssatz p.a. mit 2,71 Prozent angesetzt.

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

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

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.





### III. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

#### ANGABEN ZUR BILANZ

##### Immaterielle Vermögensgegenstände

Im Berichtsjahr wurden keine immateriellen Vermögensgegenstände angeschafft.

##### Sachanlagevermögen

Im Berichtsjahr wurden aufgrund von räumlichen Veränderungen im 5. OG des Bürogebäudes neue Möbel in Höhe von 14 T€ sowie eine neue Medientechnik für den dort vorhandenen Sitzungssaal angeschafft.

Für den Bereich Werkstatt wurden 11 T€ in eine Schrankenanlage, 3 T€ für eine Industriestrahlmachine und für die Erneuerung der Klimatisierung im Kontorhaus wurden 6 T€ investiert.

Weitere 11 T€ wurden in sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung, u.a. in einen neuen Kaffeevollautomaten (1 T€), einen Transportwagen für Hydrant Rohre (2 T€) und neue Smartphones (1 T€) investiert.

Der Zugang an GWG beläuft sich insgesamt auf 18 T€.

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



**Entwicklung des Anlagevermögens der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH  
im Geschäftsjahr 2019**

	<b>Anschaffungskosten</b>			
	<u>01.01.2019</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	384.515,83	0,00	0,00	384.515,83
	<b>384.515,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>384.515,83</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.287.979,66	0,00	0,00	1.287.979,66
2. Kaimauern	651.816,52	0,00	0,00	651.816,52
3. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr	632.025,28	0,00	1,00	632.024,28
4. Technische Anlagen und Maschinen	58.707,75	6.483,60	0,00	65.191,35
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.240.494,80	40.018,44	8.766,70	1.271.746,54
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	5.558,97	0,00	5.558,97
	<b>3.871.024,01</b>	<b>52.061,01</b>	<b>8.767,70</b>	<b>3.914.317,32</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>4.255.539,84</b>	<b>52.061,01</b>	<b>8.767,70</b>	<b>4.298.833,15</b>
	<b>Abschreibungen</b>			
	<u>01.01.2019</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Abgänge</u>	<u>31.12.2019</u>
	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	149.371,74	28.534,00	0,00	177.905,74
	<b>149.371,74</b>	<b>28.534,00</b>	<b>0,00</b>	<b>177.905,74</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	236.107,66	50.241,00	0,00	286.348,66
2. Kaimauern	87.993,52	13.036,00	0,00	101.029,52
3. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr	623.004,28	6.420,00	1,00	629.423,28
4. Technische Anlagen und Maschinen	22.297,75	3.854,60	0,00	26.152,35
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	878.163,90	111.916,44	8.432,70	981.647,64
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>1.847.567,11</b>	<b>185.468,04</b>	<b>8.433,70</b>	<b>2.024.601,45</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>1.996.938,85</b>	<b>214.002,04</b>	<b>8.433,70</b>	<b>2.202.507,19</b>
	<b>Buchwerte</b>			
	<u>31.12.2019</u>			<u>31.12.2018</u>
	€			€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		206.610,09		235.144,09
		<b>206.610,09</b>		<b>235.144,09</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		1.001.631,00		1.051.872,00
2. Kaimauern		550.787,00		563.823,00
3. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr		2.601,00		9.021,00
4. Technische Anlagen und Maschinen		39.039,00		36.410,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		290.098,90		362.330,90
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		5.558,97		0,00
		<b>1.889.715,87</b>		<b>2.023.456,90</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>		<b>2.096.325,96</b>		<b>2.258.600,99</b>



### **Vorräte**

Die Ersatzteile zur Wartung und Reparatur von Bahn- und Signalanlagen wurden am 19. Dezember 2019 durch eine körperliche Bestandsaufnahme überprüft.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (2.015 T€) sind erkennbare Einzelrisiken mit 233 T€ einzelwertberichtigt. Für den verbleibenden Forderungsbestand wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 17 T€ angesetzt.

Bei den Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main (Gesellschafter) handelt es sich mit 7.392 T€ um das Guthaben bei der Stadtkasse, mit 36 T€ um Forderungen aus Leistungsbeziehungen mit städtischen Ämtern und mit 38 T€ um die Rückforderung aus der Gewerbesteuer für das Berichtsjahr 2019.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen überwiegend die Rückforderung aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das Berichtsjahr in Höhe von 40 T€. Ebenso ist eine Rückforderung aus Umsatzsteuer mit 12 T€ enthalten. Für Forderungen an Betriebsangehörige aus Dieserverkauf sind 2 T€ ausgewiesen. Ebenfalls sind in dieser Position debitorische Kreditoren in Höhe von 16 T€ enthalten.

Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

### **Kassenbestand und Bankguthaben**

Die Kassenbestände weisen zum Stichtag 3 T€ aus. Die Guthaben bei der Frankfurter Sparkasse von 1822 belaufen sich auf 289 T€.

### **Aktive Rechnungsabgrenzung**

Die Bilanzposition beinhaltet Lieferantenrechnungen, die für den Berichtszeitraum mit 119 T€ abzugrenzen waren.

### **Latente Steuern**

Für die Unterschiedsbeträge zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz sind latente Steuern gemäß § 274 HGB zu ermitteln. Die ermittelten aktiven latenten Steuern (= 31,93 Prozent) betragen 33 T€ (Vorjahr: 31 T€) und bleiben in Ausübung des Wahlrechtes außer Ansatz. Die Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz betreffen festgestellte Abweichungen durch die Betriebsprüfungen und Rückstellungen für Pensionen mit insgesamt 103 T€.



### **Stammkapital**

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

### **Kapitalrücklage**

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

### **Gewinnrücklage**

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

Zum Ende des Berichtszeitraumes beträgt die Gewinnrücklage 2.525 T€.

### **Jahresergebnis**

Die HFM erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2019 einen Gewinn in Höhe von 4.206.616,42 €.

### **Pensionsrückstellungen**

Die Rückstellung von 221 T€ betrifft zwei Arbeitnehmer die zum 31. März 2007 bzw. zum 31. Dezember 2018 in den Ruhestand verabschiedet wurden. Diese liegen um 19.845 € unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2019 bei Anwendung des Sieben-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB.

### **Steuerrückstellungen**

Unter Berücksichtigung des Jahresergebnisses und den gezahlten Vorauszahlungen werden für das Berichtsjahr keine Rückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftssteuer / Solidaritätszuschlag zurückgestellt. Auf Grund von nachträglichen Vorauszahlungen für das Jahr 2018 sind die Rückstellungen für das Vorjahr verbraucht. Somit ergibt sich zum 31. Dezember 2019 ein Saldo von 0 €.



### **Sonstige Rückstellungen**

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich mit 125 T€ um Personalkosten. Weitere 24 T€ verteilen sich auf Prüfungsgebühren, Kosten für die Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie Archivierungskosten. 140 T€ wurden für ausstehende Rechnungen zurückgestellt. Ebenso wurden Beträge für Risiken aus drohenden und laufenden Gerichtsprozessen inklusive Rechtsberatungs- und Prozesskosten eingestellt.

### **Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung**

Im Hafensbereich wurde insgesamt ein Betrag in Höhe von 326 T€ zurückgestellt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Kampfmittelsondierung (293 T€) und die Fugensanierung im Zusammenhang mit der Sanierung der Nizza Werft.

Für Mängelbeseitigungen und notwendige Reparaturen wurden im Bereich der Vermietung rund 2 T€ in die Rückstellungen eingestellt.

Die Rückstellung im Marktbereich betrifft den Austausch und die Reparatur von Glasscheiben an der Nordfassade der Kleinmarkthalle. Hierfür wurden 26 T€ berücksichtigt.

Im Bereich Verwaltung wurden in Summe 6 T€ zurückgestellt. Die Reparatur von Bürotüren im Bürogebäude (3 T€) und die Reparatur des Rolltors im Parkhaus (2 T€) bilden hier den wesentlichen Anteil.

Die folgende Tabelle soll einen Überblick über die Rückstellungen vermitteln:



**Entwicklung der Rückstellungen der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH im Geschäftsjahr 2019**

	Stand 01.01.2019 €	Zinsaufwand 2019 €	Zinsertrag 2019 €	Verbrauch 2019 €	Auflösung 2019 €	Zuführung 2019 €	Stand 31.12.2019 €
<b>1. Rückstellungen für Pensionen</b>	210.410,00	6.387,00	0,00	12.624,70	0,00	16.969,70	221.142,00
<b>2. Steuerrückstellungen</b>							
Gewerbesteuer 2016-2017	252.303,80	0,00	0,00	223.342,00	28.961,80	0,00	0,00
Gewerbesteuer 2018	149.000,00	0,00	0,00	148.000,00	1.000,00	0,00	0,00
Körperschaftsteuer, Soli 2017	224.975,77	0,00	0,00	224.090,45	885,32	0,00	0,00
Körperschaftsteuer, Soli 2018	142.000,00	0,00	0,00	142.000,00	0,00	0,00	0,00
	768.279,57	0,00	0,00	737.432,45	30.847,12	0,00	0,00
<b>3. Sonstige Rückstellungen*)</b>	2.788.632,55	121.049,24	0,00	252.577,41	11.810,76	720.145,42	3.365.439,04
<b>4. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung</b>	149.780,56	0,00	0,00	87.139,97	62.640,59	366.630,47	366.630,47
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>3.917.102,68</b>	<b>127.436,24</b>	<b>0,00</b>	<b>1.089.774,53</b>	<b>105.298,47</b>	<b>1.103.745,59</b>	<b>3.953.211,51</b>

\*) **Nachrichtlich:** Die Auflösungen der BG-Rückstellungen im Bereich der sonstigen Rückstellungen wurden gegen Personalkosten gebucht.



### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich auf 734 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt am Main (Gesellschafter) bestehen mit 114 T€ ebenfalls aus Lieferungen und Leistungen.

Für sonstige Verbindlichkeiten ist ein Betrag von 62 T€ ausgewiesen. Hier ist die Umsatzsteuer für das laufende Jahr in Höhe von 11 T€ enthalten. Sicherheitseinbehalte für Lieferanten finden mit 7 T€ und übrige Verbindlichkeiten mit rund 3 T€ Berücksichtigung. Des Weiteren sind kreditorische Debitoren mit 41 T€ ausgewiesen.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

### **Passive Rechnungsabgrenzung**

Die Bilanzposition beinhaltet mit 23 T€ vorausbezahlte Mieten für das Jahr 2020.



## ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse 2019 betreffen im Einzelnen folgende Bereiche:

	<b>2019</b>
	<b>T€</b>
Ufergeld	1.608
Hafenbahngelder	2.052
<b>Summe Verkehrsleistungen</b>	<b>3.660</b>
Raummieten	3.418
Platzmieten	10.937
Grundsteuer und sonst. Hausabgaben	490
Parkraumieten	754
Sonstige Mieten	105
Markthallen, Märkte	1.822
Liegegelder für Hotelschiffe	190
Erlöse aus den Abgaben von Strom, Wärme, Wasser, Diesel	935
Leistungen für Dritte	27
Sonstige Umsatzerlöse	90
<b>Summe Sonstige Leistungen</b>	<b>18.768</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>22.428</b>

Die Umsatzerlöse werden vollumfänglich im Inland erzielt.





### Sonstige betriebliche Erträge

In dieser Position sind Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen in Höhe von 31 T€ und aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 74 T€ enthalten. Verwarnungen und Bußgelder führen zu einem Ertrag von 31 T€ und Erlöse aus der Abwicklung von Schäden sind mit einem Betrag von rund 81 T€ erfasst. Ebenso sind hier weitere periodenfremde Erträge in Höhe von 34 T€ enthalten.

### Materialaufwand

Diese Position umfasst im Wesentlichen die bezogenen Leistungen in Höhe von 4.710 T€ für die Vorhaltung und Instandhaltung der Hafен- und Hafенbahnanlagen sowie der zugehörigen Gebäude, Straßen und technischen Einrichtungen; enthalten sind hierbei u. a. auch die Zuführungen zu den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen von 367 T€. Hausabgaben sind mit 250 T€ erfasst.

Außerdem umfasst diese Position die im Rahmen der Betriebspachtverträge angefallenen Aufwendungen; hierbei handelt es sich im Einzelnen um die Erstattung der Personalkosten des Eigenbetriebs (2.523 T€), die Nutzung des Anlagevermögens des Eigenbetriebs (569 T€) sowie um die Umsatzpacht (2.240 T€) des Eigenbetriebs.

Außer den laufenden Personalaufwendungen werden auch die Zuführungen/ Auflösungen zu Pensionsrückstellungen aktiver Mitarbeiter und Altersteilzeitrückstellungen, die in dem Jahresabschluss des Eigenbetriebs Hafен und Markt ausgewiesen werden, an den Eigenbetrieb erstattet. Alle Mitarbeiter/innen der Hafен- und Marktbetriebe, die im Rahmen der Altersteilzeit abgerechnet wurden, sind nun von der Freizeitphase in die Rente übergegangen, somit ist keine Rückstellung mehr erforderlich und wurde im Berichtsjahr komplett verbraucht.

### Personalaufwand

Seit 01. Januar 2003 ist Herr Ralf Karpa Geschäftsführer der HFM. Der Geschäftsführer Herr Herbert Janicke wurde zum 31. Dezember 2018 von der Gesellschafterversammlung abberufen und ist in den Ruhestand getreten. Herr Ralf Karpa nimmt die Geschäfte der HFM seitdem als alleiniger Geschäftsführer wahr.

Ab dem 01. Januar 2019 erhielten Herr Michael Lorenz und Frau Bianca Winkel zusätzlich zu Herrn Harry Schnepf Gesamtprokura, welche jeweils durch zwei Prokuristen gemeinsam ausgeübt wird.

Im Berichtszeitraum wurden 4 Mitarbeiter/innen eingestellt, 6 Mitarbeiter/innen schieden aus. Während des Jahres waren insgesamt 8 Mitarbeiter/innen als Aushilfen für die Flohmärkte auf 450 € Basis beschäftigt. Durchschnittlich waren 53 Mitarbeiter/innen beschäftigt.

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Anzahl Angestellte	54	56



Ansonsten wurde das Personal durch die Hafener- (33) und Marktbetriebe (5) gestellt und die entstandenen Personalkosten durch die HFM erstattet.

Anfallende Aufwendungen für Abfindungszahlungen werden im Personalaufwand ausgewiesen, da es sich regelmäßig um Entgelte für im Rahmen des Beschäftigungsverhältnisses geleistete Dienste handelt.

### **Abschreibungen**

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen belaufen sich auf 214 T€.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Diese Position enthält im Wesentlichen die Aufwendungen für Prüfungs- und Beratungskosten (363 T€) sowie für Repräsentation (243 T€), die vor allem für Leistungen in 2019 für das in 2020 stattfindende Osthafen-Festival geprägt sind. Des Weiteren umfasst die Position Versicherungen (151 T€), Datenverarbeitung (138 T€), Zuführungen zu Pauschal- und Einzelwertberichtigung (122 T€) sowie Werbekosten (22 T€). Zur Deckung von Personalengpässen wurden 50 T€ für Zeitarbeitskräfte ausgegeben. Unter dieser Position ist zudem die Zuführung zur Rückstellung für das Risiko aus dem Rechtsstreit mit der Gutleut-Immobilien GmbH & Co. KG sowie das Rückzahlungsrisiko an die Südhessische Asphalt-Mischwerke GmbH & Co. KG berücksichtigt. Im Geschäftsjahr sind für Negativzinsen des Stadtkassenguthabens 33 T€ angefallen.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Im Geschäftsjahr sind 6 T€ für Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen sowie 125 T€ für sonstige Zinsaufwendungen enthalten. Ebenfalls sind hier Verzugszinsen im Zusammenhang mit dem Risiko aus dem Rechtsstreit mit der Gutleut-Immobilien GmbH & Co. KG berücksichtigt.

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

Im Geschäftsjahr sind für Gewerbesteuer 1.090 T€ und für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 1.031 T€ angefallen. Des Weiteren sind hier Gewerbe- sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag aus Vorjahren in Höhe von 170 T€ enthalten.

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



## Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>2019</b>
	<b>T€</b>
<b>Neutrale Erträge</b>	
Erträge aus der Abwicklung von Versicherungsschäden	77
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	105
Sonstige periodenfremde Erträge	34
	<b>216</b>
<b>Neutrale Aufwendungen</b>	
Aufwendungen für die Abwicklung von Versicherungsschäden	42
Einstellung Wertberichtigung	121
Zuführung zu Rückstellungen	427
Steueraufwand Vorjahre	170
Sonstiger periodenfremder Aufwand	62
	<b>822</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-606</b>



## IV. ERGÄNZENDE ANGABEN

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Die Personal- und Sachkosten der Betriebsleiter-Eigenbetriebe werden nicht von der HFM getragen.

### Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Es wurden keine Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB getätigt, die aktuell oder zukünftig eine Auswirkung auf die Finanzlage der Gesellschaft haben könnten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus dem Leasing für PKW in Höhe von 35 T€ und aus dem Leasing für EDV in Höhe von 32 T€.

### Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

### Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB

Am Bilanzstichtag bestanden Rückgriffsrechte auf hinterlegte Sicherheiten sowie Verbindlichkeiten aus hinterlegten Sicherheiten in Höhe von 1.559 T€.



### **Honorar der Abschlussprüfung**

Das Abschlussprüferhonorar für das Geschäftsjahr beträgt 12 T€. Weitergehende Bestätigungs- und Steuerberatungsleistungen wurden durch die abschlussprüfende Gesellschaft nicht erbracht.

### **Organe**

#### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Herr Stadtrat Markus Frank (Vorsitzender)

---

Frau Stadtverordnete Hilime Arslaner-Gölbasi

---

Frau Stadtverordnete Christiane Loizides

---

Frau Stadtverordnete Birgit Puttendörfer

---

Frau Stadtverordnete Stella Schulz-Nurtsch

---

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2019 insgesamt Aufwandsentschädigungen in Höhe von 250 €.

#### **Geschäftsführung**

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

---

#### **Prokuristen**

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

---

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

---

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

---

Für die Gesamtbezüge der Geschäftsführung wurde von der Schutzklausel gem. § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.



## Mitglieder des Beirates

Herr Michael Loulakis, Geschäftsführer Hausverwaltung M. Loulakis

---

Herr Rudolf Sehring, Geschäftsführer Sehring Beton GmbH & Co. KG

---

Herr Roger Simak, Geschäftsführer des Landesverbandes für  
Markthandel und Schausteller Hessen e.V.

---

Herr Dr. Alexander Theiss, IHK Frankfurt

---

Herr Eberhard Weiß, Vorsitzender ArGe der Häfen Baden Württemberg

---

Im Berichtszeitraum fand keine Sitzung des Beirates statt.

## Ausschüttungssperre

Zum Abschlussstichtag unterliegen der Ausschüttungssperre:

Unterschiedsbetrag aus Pensionsrückstellungen §253 Abs. 6 HGB	
zur Ausschüttung gesperrt	19.845,00 €

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen (3.200.439,19 €) den Gesamtbetrag der ausschüttungsgesperrten Beträge. Daher besteht keine Ausschüttungssperre in Bezug auf den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

## Verwendung des Jahresüberschusses

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 4.206.616,42 € an den städtischen Haushalt auszuschütten.

## V. NACHTRAGSBERICHT

Nach Schluss des Geschäftsjahres kam es zur Verbreitung der Covid-19-Pandemie, welche Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft haben kann. Genauer ist im Prognosebericht erläutert. Auf Punkt 6. Prognosebericht des Lageberichts wird verwiesen.

Frankfurt am Main, 06. Mai 2020

Ralf Karpa  
Geschäftsführer



## Verkehrsleistungen

	<b>2019 (t)</b>	<b>2018 (t)</b>	Veränderungen zu 2018
Schiffsgüterumschlag	3.218.914	2.787.676	+15,5 %
Hafenbahnverkehr	1.041.325	981.514	+6,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>4.260.239</b>	<b>3.769.190</b>	<b>+13,0 %</b>



## Schiffsverkehr

	2019	2018	Veränderung zu 2018
<b>Anzahl der Schiffe</b>	2.146	2.211	-2,9 %

## Umschlagsmengen nach Gütergruppen

	2019 (t)	2018 (t)	Veränderung zu 2018
0) Land-, forstwirtschaftliche & verwandte Erzeugnisse	0	0	0,0 %
1) Andere Nahrungs- und Futtermittel	25.082	27.416	-8,5 %
2) Feste mineralische Brennstoffe	57.875	67.054	-13,7 %
3) Erdöl, Mineralölerzeugnisse, Gase	501.672	383.938	+30,7 %
4) Erze und Metallabfälle	222.291	203.123	+9,4 %
5) Eisen, Stahl und NE-Metalle	0	0	0,0 %
6) Steine und Erden (einschl. Baustoffe)	2.184.764	1.910.329	+14,4 %
7) Düngemittel	0	3.743	-100 %
8) Chemische Erzeugnisse	0	0	0,0 %
9) Maschinen, sonst. Güter (einschl. Container*)	227.230	192.073	+18,3 %
<b>Gesamt</b>	<b>3.218.914</b>	<b>2.787.676</b>	<b>+15,5 %</b>

\*)

Container (TEU)	26.788	29.511	-9,2 %
Container (t)	227.230	192.073	+18,3 %





## Bahnverkehr

	2019	2018	Veränderung zu 2018
<b>Anzahl Güterwagen</b>	26.769	26.068	+2,7 %

## Umschlagsmengen nach Gütergruppen

	2019 (t)	2018 (t)	Veränderung zu 2018
0) Land-, forstwirtschaftliche & verwandte Erzeugnisse	0	0	0,0 %
1) Andere Nahrungs- und Futtermittel	0	0	0,0 %
2) Feste mineralische Brennstoffe	142.139	175.422	-19,0 %
3) Erdöl, Mineralölerzeugnisse, Gase	11.681	10.335	+13,0 %
4) Erze und Metallabfälle	2.905	7.857	-63,0 %
5) Eisen, Stahl und NE-Metalle	12.791	13.921	+8,1 %
6) Steine und Erden (einschl. Baustoffe)	342.106	262.310	+30,4 %
7) Düngemittel	0	0	0,0 %
8) Chemische Erzeugnisse	7.409	10.930	-32,2 %
9) Maschinen, sonst. Güter (einschl. Container*)	522.294	500.739	+4,3 %
<b>Gesamt</b>	<b>1.041.325</b>	<b>981.514</b>	<b>+6,1 %</b>

\*)

Container (TEU)	53.928	52.349	+3,0 %
Container (t)	486.179	467.716	+4,0 %



# HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH

Lindleystraße 14 60314 Frankfurt am Main

Tel. 069 212-36461 Fax 069 212-40617 [www.hfm-frankfurt.de](http://www.hfm-frankfurt.de)