



**HFM** Management für  
Hafen und Markt Frankfurt

# Bericht über das Geschäftsjahr

**2018**

HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH





## Bericht über das Geschäftsjahr 2018

	Seite
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	1
Bilanz zum 31. Dezember 2018	24
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018	26
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	27
Anlage Verkehrsleistungen	43
Anlage Schiffsverkehr	44
Anlage Bahnverkehr	45





### LAGEBERICHT DES GESCHÄFTSJAHRES 2018

#### 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 mbH.

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.

Im Berichtsjahr oblag die Geschäftsführung Herrn Ralf Karpa und Herrn Herbert Janicke als Geschäftsführer, sowie Herrn Harry Schnepf als Prokurist, jeweils gemeinschaftlich.

Der Geschäftsführer Herr Herbert Janicke ist am 31. Dezember 2018 in den Ruhestand getreten und wurde zum 01. Januar 2019 von der Gesellschafterversammlung abberufen.

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.

Ebenfalls ab dem 01. Januar 2019 erhielten Herr Michael Lorenz sowie Frau Bianca Winkel Gesamtprokura, welche jeweils durch zwei Prokuristen gemeinsam ausgeübt wird. Die bereits bestehende Prokura von Herrn Harry Schnepf wurde zum 01. Januar 2019 in eine Gesamtprokura, welche jeweils durch zwei Prokuristen gemeinsam ausgeübt wird, umgewandelt.



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) ist im Jahr 2018 um 1,5 Prozent gestiegen. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden letzten Jahren ist das BIP jeweils um 2,2 Prozent gestiegen.

Im Jahr 2018 nahm die Güterbeförderung der Binnenschifffahrt in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um 11,1 Prozent ab. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden



insgesamt 198,0 Millionen Tonnen Güter auf deutschen Binnenwasserstraßen transportiert. 2017 waren es noch 222,7 Millionen Tonnen. Ursache für den massiven Rückgang der Güterbeförderung waren die Niedrigwasserstände der wichtigsten Binnenwasserstraßen im 2. Halbjahr 2018. So verringerte sich die Transportmenge der Binnenschiffe im 1. Halbjahr 2018 nur leicht um 1,1 Prozent. Die Monate August bis November 2018 wiesen dann jeweils zweistellige Rückgänge im Vergleich zum jeweiligen Vorjahresmonat auf, wobei der höchste Rückgang mit einem Minus von knapp 34 Prozent im November zu verzeichnen war. Im Dezember 2018 normalisierten sich die Wasserstände langsam, der Rückgang lag in diesem Monat nur noch bei 12,4 Prozent.

Das Hessische Statistische Landesamt teilte mit, dass in den hessischen Binnenhäfen im Jahr 2018 nur 9,6 Millionen Tonnen und somit 15,1 Prozent weniger Güter umgeschlagen wurden als im Jahr 2017. Die hessische Binnenschifffahrt hat die Auswirkungen des Niedrigwassers somit noch stärker zu spüren bekommen als Deutschland insgesamt.

### **Geschäftsentwicklung 2018**

#### Schiffsverkehr

In den öffentlichen Frankfurter Häfen (Osthafen 1, Osthafen 2 und Gutleuthafen, sowie an der Kohleentladestelle im Westhafen) wurden im Jahr 2018 per Schiff 2.787.676 Tonnen Güter umgeschlagen. Dies entspricht einem Rückgang um 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2.981.085 Tonnen). Im Gegensatz zu den vorherigen Jahren war der Güterverkehr auf dem Rhein und seinen Nebenflüssen im Berichtsjahr nicht uneingeschränkt möglich. Aufgrund der extremen Trockenheit in den Sommermonaten kam es im 2. Halbjahr 2018 zu erheblichem Niedrigwasser.

Der Umschlag von Nahrungs- und Futtermitteln verzeichnete mit einer Steigerung 15,5 Prozent den größten Anstieg. Die Tonnage betrug 27.416 Tonnen im Vergleich zu 23.732 Tonnen im Vorjahr. Der Umschlag von Erzen und Metallabfällen stieg im Berichtsjahr um 9,5 Prozent (Berichtsjahr: 203.123 Tonnen, Vorjahr: 185.475 Tonnen). Im Segment der Baustoffe (Steine und Erden) steigerte sich der Umschlag um 0,3 Prozent auf 1.910.329 Tonnen (Vorjahr: 1.904.966 Tonnen). Erdöl, Mineralölerzeugnisse und Gase wurden um 12,5 Prozent weniger umgeschlagen als im Jahr zuvor. Dies entspricht einer Menge von 383.938 Tonnen gegenüber 438.584 Tonnen im Jahr 2017. Den stärksten Rückgang verzeichneten die festen mineralischen Brennstoffe mit 49,5 Prozent. Im Berichtsjahr wurden 67.054 Tonnen umgeschlagen (Vorjahr: 132.817 Tonnen).

#### Containerumschlag

Im Berichtsjahr wurden im Containerterminal 29.511 TEU (Twenty-foot Equivalent Unit = Standardcontainer) per Schiff umgeschlagen. Dies entspricht einem Rückgang um 25,7 Prozent zum Vorjahr (39.734 TEU). Das Gewicht der in den Containern beförderten Güter belief sich auf 192.073 Tonnen. Dies entspricht einem Rückgang um 35,3 Prozent (Vorjahr: 295.511 Tonnen).

Die Containertransporte per Bahn dagegen verzeichneten einen Zuwachs von 27,2 Prozent auf 467.716 Tonnen (Vorjahr: 367.765 Tonnen), die Anzahl der TEU stieg um 29,1 Prozent auf 52.349 TEU (Vorjahr: 40.552 TEU). Der starke Anstieg der Containertransporte erfolgte aufgrund des trockenen und heißen Sommers und das dadurch bedingte Niedrigwasser auf



dem Rhein und seinen Nebenflüssen.

Zusammengenommen erhöhte sich der bahn- und schiffseitige Containerumschlag im Geschäftsjahr 2018 um 3,5 Prozent auf 81.860 TEU (Vorjahr: 80.286 TEU).

### Hafenbahnverkehr

Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit der Hafenbahn im Frankfurter Hafen ein Gütervolumen von 981.514 Tonnen befördert. Das entspricht einem Zuwachs von 34,7 Prozent gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 (728.609 Tonnen).

Im Berichtsjahr erfolgte eine sehr starke Steigerung bei den Verkehren mit Erdaushub (124.627 Tonnen, Vorjahr: 10.846 Tonnen), die um mehr als das Zehnfache stiegen. Es konnte zudem eine starke Steigerung um 376,3 Prozent bei Sand- und Kiestransporten (110.218 Tonnen gegenüber 23.142 Tonnen im Vorjahr) sowie um 31,7 Prozent beim Umschlag mit Eisen u. Stahl (13.921 Tonnen, Vorjahr: 10.571 Tonnen) verzeichnet werden.

Transporte mit Altschwellen nahmen um 7,9 Prozent zu (14.962 Tonnen, Vorjahr: 13.872 Tonnen), bei den Kohletransporten erfolgte ein Rückgang um 10,4 Prozent (175.422 Tonnen, Vorjahr: 195.841 Tonnen).

Stark rückläufig waren die Schottertransporte, die mit 27.465 Tonnen um 40,9 Prozent weniger umgeschlagen wurden, als im Vorjahr (46.440 Tonnen). Weitere starke Rückgänge sind mit 32,0 Prozent (7.857 Tonnen, Vorjahr: 11.548 Tonnen) bei Transporten mit Schrott, sowie mit 11,0 Prozent bei Transporten mit Gasgemischen (10.335 Tonnen, Vorjahr: 11.607 Tonnen) zu verzeichnen.

### Bahnlogistik

Die Wagenmeister-Dienstleistungen wurden auch weiterhin in starkem Maße nachgefragt. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Umsatz in diesem Bereich im Berichtsjahr 2018 um 25,6 Prozent. Dies lag vor allem an den vermehrten Containerverkehren, sowie an der anhaltenden Bautätigkeit und den damit verbundenen Verkehren mit Kies, Sand und Erdaushub.

In etwas geringerem Umfang als 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.

### Bahninfrastruktur

Das alte, nicht mehr den heutigen Betriebserfordernissen des Bahnhofs entsprechende Relaisstellwerk wurde vollständig zurückgebaut. Der Betrieb war bereits auf eine Anlage mit elektrisch ortsgestellten Weichen (EOW-Technik) samt Disponentenarbeitsplatz umgestellt worden. Die gewonnenen Flächen stehen als zukünftige Büroflächen nach dem geplanten Umbau des Werkstattgebäudes zur Verfügung.

An den Sicherheitsvorrichtungen der Europäischen Zentralbank in den Gleisanlagen der Hafenbahn sind weiterhin bauliche Restmängel an der Entwässerung vorhanden, an deren Beseitigung die Europäische Zentralbank arbeitet. Seitens der HFM wurden Untersuchungen zur Vorbereitung einer Abnahme und die turnusgemäße Bauwerksprüfung vorbereitet.





### Immobilienmanagement

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

Im Juli 2018 konnte mit der Firma Vergölst ein langfristiger Mietvertrag über das Grundstück in der Intzestraße 17-19 abgeschlossen werden. Vergölst war bislang nur Untermieter eines Teils dieses Grundstücks. Nach einer Flächenarrondierung ist das neu vermietete Grundstück 4.536 m<sup>2</sup> groß.

Im Rechtsstreit gegen die Gutleut-Immobilien GmbH & Co. KG wurde die Räumungsklage der HFM vom OLG Frankfurt am Main abgewiesen. Das Urteil ist rechtskräftig, eine Revision vor dem BGH wurde nicht zugelassen. Es wird seitens der HFM gegenüber Gutleut-Immobilien ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht. Der mittelbare Besitz an einem Großteil der Flächen soll erst mit Ausgleich einer Teilleistung der geschuldeten Sicherheitsleistung wieder eingeräumt werden. Eine Klage der Gutleut-Immobilien auf Leistung von Schadensersatz in Höhe des entgangenen Gewinns ist Anfang 2019 eingegangen. Die geltend gemachten Ansprüche der Gutleut-Immobilien aus den Jahren 2014 und 2015 wären sonst Ende 2018 verjährt gewesen.

Die bereits seit über fünfzehn Jahren stillgelegten Hafenbahntrassen in Seckbach bzw. im Stadtteil Riederwald sind aufgrund ihrer geringen Breite von ca. 5 - 10 Metern nur schwer nutzbar. Infolgedessen konnte im Geschäftsjahr 2018 ein weiterer Verkauf einer Fläche der Hafen- und Marktbetriebe mit einer Größe von 4.366 m<sup>2</sup> an die Firma AVG Trucks erfolgen.

Im Kontorhaus ist seit Februar 2018 eine Lagerfläche mit 394 m<sup>2</sup> durch Kündigung des Mieters verfügbar. Zum 31. Dezember 2018 waren im Kontorhaus somit 95 Prozent (Vorjahr: 96 Prozent) der Flächen vermietet.

Im Bürogebäude Lindleystraße 4 ist durch Kündigung des Mieters seit September 2018 eine Bürofläche mit 105 m<sup>2</sup> im EG verfügbar. Zum 31. Dezember 2018 sind somit hier 84 Prozent (Vorjahr: 100 Prozent) vermietet.

Die vermietbaren Flächen der Bürogebäude Lindleystraße 5 und 14, der Lagerhalle Lindleystraße 7 sowie das Garagenhaus sind komplett vergeben.

Im Hinblick auf den Erbbaurechtsvertrag mit der Frischezentrum Frankfurt am Main–Großmarkt GmbH wurde ein von der Betriebskommission der Marktbetriebe bereits beschlossener Letter of Intent von den Vertretern der Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung (CDU, SPD und Grüne) zurückgezogen, weil damit die Nutzungsbeschränkung als Frischezentrum dauerhaft entfallen wäre. Einem zwischenzeitlich in Abstimmung befindlichen Kaufvertragsentwurf konnte zuletzt ebenfalls nicht zugestimmt werden, weil das Frischezentrum für die Finanzierung des Kaufpreises eine erstrangige Grundschuld benötigen würde. Diese würde dazu führen, dass eine im Grundbuch stehende nachrangige Nutzungsbeschränkung im Falle einer Zwangsvollstreckung nicht dauerhaft gesichert wäre.

### Märkte

Im Geschäftsjahr 2018 konnten zwei weitere Stadtteilwochenmärkte durch die HFM eingerichtet werden. Zunächst wurde der Markt in Rödelheim am westlichen Bahnhofsvorplatz eröffnet. Bereits 2004 wurden Flächen am Bahnhof auf Markttauglichkeit hin geprüft, eine



Eignung konnte damals wegen des mangelhaften baulichen Zustandes nicht festgestellt werden. Im Zuge umfangreicher Grundstücksbeordnungen wurde die Umgestaltung des gesamten Bahnhofsareals möglich. Bei der Planung des Stadtplatzes wurden die Anforderungen eines Wochenmarktes mitberücksichtigt, denn immer wieder wurde durch die Bevölkerung der Wunsch nach einem Markt als Treffpunkt geäußert. Der westliche Vorplatz wurde Arthur-Stern-Platz getauft und im Februar eingeweiht. Erstmals am Mittwoch, 25. April 2018, fand der Wochenmarkt Rödelheim statt und wurde fortan insbesondere aufgrund seiner stadträumlichen Lage gut angenommen.

Am 8. Mai feierte der Wochenmarkt an der Friedberger Warte Premiere. Der sogenannte multifunktionale Quartiersplatz wurde ebenfalls auf eine Marktnutzung ausgelegt. In den Wochen nach der Eröffnung war das Feedback der rund ein Dutzend Marktbesucher positiv, die Stimmung zuversichtlich. Sie trübte sich im Verlauf des außergewöhnlich warmen Sommers jedoch zunehmend ein. Einige Marktteilnehmer gaben den Standort aufgrund unzureichender Rentabilität inzwischen wieder auf. Ob sich dieser Markt halten wird, bleibt offen. Zum Jahresausklang verantwortete die HFM 27 Wochenmärkte an 22 Standorten. Die Märkte am Campus Westend, in Seckbach, Bonames, Ginnheim und Ostend sowie an der Friedberger Warte sind durch Anbieterschwund, der sich auf zu geringe stetige Nachfrage zurückführen lässt, für Besucherinnen und Besucher nur noch begrenzt attraktiv und damit im Bestand gefährdet. Für diese Standorte gestaltet es sich schwierig neue Händler zu gewinnen. Ihren satzungsgemäßen Aufgaben ist sich die HFM bewusst und wird auch schwache Standorte wegen der wichtigen Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen halten, so lange Marktanbieter bleiben. Standplatznachfragen richten sich in der Regel auf die Märkte in den frequenzstarken Zentren, diese sind entsprechend gut bis vollständig ausgelastet und daher wirtschaftlich für die Besucher und die HFM besonders bedeutsam.

Die Standflächen in den Markthallen, der Kleinmarkthalle und der Markthalle Höchst waren auch in 2018 stabil vermietet. Über Interessenten wird ein Bewerberverzeichnis geführt. Standflächen, die vakant wurden, konnten zeitnah wiederbesetzt werden. In Höchst fanden keine Mieterwechsel statt. In der Kleinmarkthalle wurde eine Mietfläche zwei Mal neu vermietet. Der ehemalige Fahrradladen im Kopfbau an der Hasengasse stand wegen Abhängigkeiten zur technische Gebäudesanierung leer. Die Ladenfläche soll mit angemessener Laufzeit nunmehr am Vermietungsmarkt platziert werden. Die HFM strebt eine mit dem Hallenbetrieb vereinbare Einzelhandelsnutzung an.

Seit 10 Jahren wird der Frankfurter Flohmarkt an Lindleystraße und Schaumainkai durch die HFM auf eigenes wirtschaftliches Risiko durchgeführt. Die Märkte wurden 2018 von rund zehntausend Teilnehmerinnen und Teilnehmern aufgesucht, das ist nahezu unverändert zum Vorjahr. Diverse Online-Plattformen stehen beim Vertrieb gebrauchter Waren in wachsender Konkurrenz zum klassischen Straßenflohmarkt. Ein Wachstum an Standplatzbuchungen am Frankfurter Flohmarkt ist künftig nicht zu erwarten.

### 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. Am Deutschherrnufer, an der Fahrtorwerft und der Fischerfeldwerft wurden Beschädigungen an Uferwand und Treppenanlagen festgestellt und Sanierungsmaßnahmen geplant. Ebenso erfolgen Maßnahmen an der Ruhrorter Werft und der Weseler Werft sowie der Antwerpener Werft, wo Beschädigungen an der Ufermauer und an der Ruhrorter Werft eine Auskolkung festgestellt wurden. Mit objektbezogenen Schadensanalysen der betroffenen Bereiche wurde bereits während des Vorjahres begonnen, in einzelnen Abschnitten bereits mit der weiteren Untersuchung und Planung von Sanierungsmaßnahmen.

Im Berichtsjahr wurde die Großmaßnahme zur Sanierung der städtischen Uferwand an der Batterie in Frankfurt-Höchst erfolgreich fertiggestellt. Hier war es aufgrund einer Unterspülung der Uferwand zu Setzungen im Bereich des Ufers gekommen. Im Rahmen einer grundlegenden Sanierung wurde der betroffene Abschnitt der Uferwand auf einer Länge von ca. 450 m grundlegend saniert. In einem Teilbereich erfolgte ein Neubau der Uferwand vor der bestehenden Uferwand. Hierdurch wurde ein neuer Uferstreifen von ca. 150 m Länge und 3 m Breite geschaffen.

Bei turnusmäßigen Bauwerksprüfungen der hafeneigenen Mainuferbefestigungen war im Vorjahr sowie im Berichtsjahr festgestellt worden, dass Mängel in unterschiedlichen Bereichen der Bauwerke bestehen. Dies betraf insbesondere den Bereich Nizzawerft und den Gutleuthafen. In beiden Bereichen wurden in der Folge umfangreiche Bauwerks- und Baugrunduntersuchungen zum baulichen Zustand der Uferwand durchgeführt sowie Planungen zur Sanierung durchgeführt. Ebenso waren Schäden in den Bereichen Mannheimer Werft und Ludwigshafener Werft festgestellt worden, hier finden weitere Untersuchungen zur Ursachenfindung statt.

Im Berichtsjahr wurde die Sanierung des Schwedlerdamms abgeschlossen, wo es aufgrund mangelnder Standsicherheit einer Böschung zu Verformungen des Schwedlerwegs auf der Dammkrone mit akuter Gefahr für die Verkehrssicherheit gekommen war. Im Rahmen kurzfristig durchgeführter Baumaßnahmen wurde der betroffene Bereich gesichert, dauerhaft standsicher umgebaut sowie umgestaltet.

Es ist geplant, das Werkstattgebäude in der Hanauer Landstraße 441 so umzubauen, dass das Betriebspersonal der Hafenbahn ebenfalls dort untergebracht werden kann. Damit sollen Synergieeffekte zwischen dem Personal des Bahnhofs und der Werkstatt erzielt werden. Die Planungen für den Umbau wurden im Berichtsjahr 2018 abgeschlossen und es wurde ein Bauantrag gestellt.

Die Planungen im Rahmen des Projekts „Nordmainische S-Bahn“ wurden von der DB weitergeführt. Die HFM war hier insbesondere mit den in diesem Zusammenhang erforderlichen Baumaßnahmen „Ersatzneubau Lahmeyerbrücke“ und „Unterführung Ernst-Heinkel-Straße“ sowie im Zusammenhang mit der Verlegung der Gleisanlage im Bereich Gleisfeld Osthafenbahnhof und dem Bauablauf befasst.

Im Projekt „Sanierung der Haustechnik der Kleinmarkthalle“ waren im Jahr 2017 die Ausschreibung der Planungsleistungen durchgeführt und die FAAG Technik GmbH mit der Erstellung einer Vorplanung (Leistungsphase 3) beauftragt worden. Die Planungen wurden im



Jahr 2018 erfolgreich weitergeführt und werden voraussichtlich im Frühsommer 2019 fertiggestellt. Die Projektsteuerung erfolgt durch das Amt für Bau und Immobilien.

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

### Übergreifende Themen

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

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

Im Anschluss daran erfolgte die praktische Umsetzung. Hierzu wurden die Eintragung im Handelsregister, der Dezernatsverteilungsplan, der Aufgabengliederungsplan, der Arbeitsverteilungsplan und das Organigramm angepasst. Die Unterlagen zu den Wirtschaftsplänen und Jahresabschlüssen wurden entsprechend aktualisiert. Die Glättung des Eigenkapitals wurde umgesetzt. Anordnungs- und Bestellbefugnisse wurden erneuert.

Alle Verträge der Eigenbetriebe, inklusive der Betriebspachtverträge und der Personalgestellungsverträge mit der HFM gelten unverändert fort. Die Vertragspartner wurden über die Namensänderung informiert, in Einzelfällen wurden Nachträge zur Klarstellung geschlossen.

Die Betriebskommission hat der Wiederbestellung der Betriebsleiter Ralf Karpa und Herbert Janicke zu Betriebsleitern des Eigenbetriebs Hafen- und Marktbetriebe für das Berichtsjahr am 22. Januar 2019 zugestimmt. Der Magistratsbeschluss zur Bestellung der Betriebsleitung wurde veranlasst.

Da der Betriebsleiter Herr Herbert Janicke zum 31. Dezember 2018 in den Ruhestand trat, ist Herr Ralf Karpa ab dem 01. Januar 2019 alleiniger Betriebsleiter der Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main.

### Sonstige Aktivitäten

Am Wochenende des 11. und 12. August 2018 veranstaltete die HFM erneut mit der Stage Groove Festival GmbH das Osthafen-Festival. Mit dieser Veranstaltung lädt der Hafen seine Nachbarn und alle Interessierten alle zwei Jahre dazu ein, sich über den Hafen zu informieren und ein vielfältiges Programm für die ganze Familie zu genießen. Bei bestem Wetter kamen über 250.000 Besucher in den Osthafen 1, was einen neuen Besucherrekord darstellt.

Die Kooperation mit dem Abenteuerspielplatz Riederwald zur Veranstaltung der Hafenpiraten-Fahrten im Osthafen 1 jährte sich im Berichtsjahr zum 10. Mal. Aus diesem Anlass schenkte die HFM den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Hafenpiraten-Fahrten im Berichtsjahr einen eigens kreierten Hafenpiraten-Turnbeutel.



Anlässlich der Eröffnungen der Wochenmärkte in Rödelheim (25. April) und an der Friedberger Warte (8. Mai), sowie zum 5-jährigen Jubiläum des Wochenmarkts in Oberrad veranstaltete die HFM Marktfeste mit musikalischer Begleitung.

Am 29. September fand erneut eine Katastrophenschutzübung im Osthafen statt, die es Frankfurter Hilfsorganisationen ermöglichte, in mehreren Szenarien gemeinsam den Ernstfall zu proben. Rund 450 haupt- und ehrenamtliche Kräfte der Feuerwehr Frankfurt, des Technischen Hilfswerks (THW), des Malteser Hilfsdienstes (MHD), des Deutschen Roten Kreuzes (DRK), des Arbeiter Samariter Bundes (ASB), der Johanniter Unfall Hilfe (JUH) und der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) arbeiteten an diesem Tag zusammen, um die verschiedenen Aufgaben zu bewältigen.

Während des Berichtsjahres fanden mehrere kleinere Veranstaltungen statt: Der Girls' Day, Hafenfürungen und Hafentrundfahrten vermittelten Interessierten einen Einblick in die Tätigkeiten der HFM und die Abläufe im Hafen. Die Kooperation mit dem Kita Frankfurt-Bildungsnetz wurde ebenfalls fortgeführt.



## 2. Ertragslage

	<b>2018 TEUR</b>	<b>2017 TEUR</b>	<b>Veränderung TEUR</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>21.951</b>	<b>21.277</b>	<b>673</b>
Sonstige betriebliche Erträge	387	678	-291
	22.338	21.955	382
Materialaufwand	9.642	9.408	234
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.695</b>	<b>12.547</b>	<b>148</b>
Personalaufwand	2.750	2.664	86
Abschreibung	214	210	4
Sonstige betriebliche Aufwendungen einschließlich sonstige Steuern	3.484	2.901	582
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6.248</b>	<b>6.772</b>	<b>-524</b>
Finanzergebnis	-7	-7	0
Ergebnis vor Steuern	6.241	6.765	-524
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.036	2.268	-232
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.205</b>	<b>4.497</b>	<b>-292</b>

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresgewinn nach Steuer von 4.205.174,43 € ab und liegt damit um 292 T€ unter dem Vorjahresergebnis (4.497 T€). Der Jahresgewinn liegt um 2.204 T€ über dem geplanten Ergebnis von 2.001 T€. Der Jahresgewinn beinhaltet ein neutrales Ergebnis (siehe Anhang) in Höhe von -895 T€.



In den einzelnen Bereichen werden im Berichtszeitraum folgende Ergebnisse ausgewiesen:

	<b>2018 EUR</b>	<b>2017 EUR</b>	<b>Veränderung EUR</b>
Ergebnis Hafen	-202.257,37	-27.053,13	-175.204,24
Ergebnis Markt	1.737.852,04	1.951.026,08	-213.174,04
Ergebnis Immobilien	8.205.254,08	8.008.714,51	196.539,57
Ergebnis HB Verkehr	-1.311.257,69	-1.060.034,40	-251.223,29
Ergebnis HB Infrastruktur/Netz	-1.057.112,32	-1.016.437,72	-40.674,60
Betriebsergebnis	7.372.478,74	7.856.215,34	-483.736,60
Ergebnis Neutraler Bereich	-3.167.304,31	-3.359.553,91	192.249,60
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>4.205.174,43</b>	<b>4.496.661,43</b>	<b>-291.487,00</b>

1. Im Bereich HAFEN erhöhte sich der ausgewiesene Verlust gegenüber dem Vorjahr um 175 T€ auf 202 T€. Das Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Anstieg der Aufwendungen für Fremdleistungen (28 T€) und Personalaufwendungen (41 T€) sowie durch gesunkene Betriebserträge (73 T€) geprägt.
2. Das Ergebnis MARKT liegt mit 1.738 T€ rund 213 T€ unter dem Vorjahreswert. Die Betriebsaufwendungen weisen zum Stichtag einen Anstieg von 205 T€ bei sinkenden Erträgen aus. Die Fremdleistungen für Gebäude und bauliche Anlagen liegen im Berichtsjahr bei 773 T€ (Vorjahr: 770 T€).
3. Das Bereichsergebnis IMMOBILIEN beläuft sich auf 8.205 T€ und liegt somit 196 T€ über dem Vorjahr. Dies ist begründet in gestiegenen Erträgen von 311 T€ und gleichzeitig gestiegenen Aufwendungen von 115 T€. In den Bereichen der Aufwendungen und Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen.
4. Mit -1.311 T€ liegt das Ergebnis HAFENBAHN-VERKEHR 251 T€ unter dem Vorjahresergebnis. Die Gesamtaufwendungen liegen im Berichtsjahr um 201 T€ über dem Vorjahr. Es sind Anstiege bei der Personalgestellung (84 T€), den Prüfungs- und Beratungskosten (62 T€) und beim Personalaufwand (47 T€) zu verzeichnen. Die Betriebserträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 50 T€ gesunken. Der Verlust für die HAFENBAHN-INFRASTRUKTUR (incl. Werkstatt) beläuft sich auf -1.057 T€ (Vorjahr: -1.016 T€). Insgesamt gesehen, hat sich das Ergebnis BAHN um 41 T€ gegenüber dem Vorjahr verschlechtert.
5. Das Ergebnis Neutraler Bereich von -3.167 T€ beinhaltet das Finanzergebnis, die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, sowie außerordentliche Aufwendungen für das Risiko aus dem Rechtsstreit gegen die Gutleut-Immobilien GmbH & Co. KG.



Die Gesellschaft beschäftigt zum Bilanzstichtag außer den beiden Geschäftsführern und einem Prokuristen 53 weitere Mitarbeiter/innen. Im Berichtszeitraum wurden 10 neue Mitarbeiter/innen eingestellt, 7 schieden aus. 8 Aushilfen sind für die Flohmärkte auf Basis von 450 €-Jobs beschäftigt. Im Geschäftsjahr sind Personalaufwendungen in Höhe von 2.750 T€ (davon 459 T€ für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge) entstanden.

Gemäß den abgeschlossenen Personalgestellungsverträgen werden durch die Hafенbetriebe (34) und durch die Marktbetriebe (5) Mitarbeiter gestellt.





### 3. Finanzlage

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Auswirkung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Jahresergebnis	4.205	4.497	-292
Abschreibungen	214	210	4
Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	2	-184	186
Zunahme/Abnahme Rückstellungen	421	276	145
Zu- und Abnahme sonstige kurzfristige Aktiva	27	-472	499
Zu- und Abnahme sonstige kurzfristige Passiva	-220	192	-412
Zinsaufwendungen/Zinserträge	7	8	-1
Ertragssteueraufwand	2.036	2.268	-232
Ertragssteuerzahlungen	-1.745	-2.268	523
<b>Cashflow aus der Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.947</b>	<b>4.527</b>	<b>420</b>
Auszahlung für Investitionen	-142	-488	346
Einzahlungen Abgänge Anlagevermögen	0	190	-190
Erhaltene Zinsen Verlustausgleich	1	0	1
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-141</b>	<b>-298</b>	<b>157</b>
Gezahlte Zinsen	0	-8	8
Ausschüttung an Gesellschafter	-4.497	-3.633	-864
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.497</b>	<b>-3.641</b>	<b>-856</b>
<b>Veränderung Netto-Geldvermögen</b>	<b>309</b>	<b>588</b>	<b>-279</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	7.418	6.830	588
Finanzmittelbestand am 31.12.	<b>7.727</b>	<b>7.418</b>	<b>309</b>



Im Berichtszeitraum waren insgesamt Zugänge in Höhe von 142 T€ zu verzeichnen. Davon entfallen im Wesentlichen 50 T€ auf Software und neue Lizenzen. Des Weiteren wurden 19 T€ in ein Sonnensegel für die Dachterrasse des Bürohauses, 16 T€ in einen Druckluftkompressor und 15 T€ in ein Schwimmponton investiert.

Der Finanzmittelfonds (Bank- und Stadtkassenguthaben) liegt mit 7.727 T€ um 309 T€ über dem Vorjahr. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2018 sind mit 1.960 T€ um 38 T€ höher als der Vorjahreswert. Die Verbindlichkeiten weisen zum Stichtag hauptsächlich solche aus Lieferungen und Leistungen (605 T€) und gegenüber der Stadt Frankfurt am Main (93 T€) aus.

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 23. Juli 2018 wurde der Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 4.496.661,43 € an die Stadt Frankfurt am Main ausgeschüttet.

## 4. Vermögenslage

	<b>31.12.2018</b>		<b>31.12.2017</b>		<b>Veränderung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>
<b>Aktivseite</b>					
Langfristiges Vermögen	2.259	18,2	2.333	19,1	-74
Kurzfristige Aktiva	10.133	81,8	9.850	80,9	283
<b>Summe Aktivseite</b>	<b>12.392</b>	<b>100,0</b>	<b>12.183</b>	<b>100,0</b>	<b>209</b>
<b>Passivseite</b>					
Langfristige Mittel	7.641	61,7	7.921	65	-280
Kurzfristige Mittel	4.751	38,3	4.262	35	489
<b>Summe Passivseite</b>	<b>12.392</b>	<b>100,0</b>	<b>12.183</b>	<b>100,0</b>	<b>209</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2018 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 208 T€ auf 12.391 T€ erhöht. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus folgenden Bilanzpositionen:

Das Anlagevermögen wird, bedingt durch planmäßige Abschreibungen (214 T€) und herausgelöste Anschaffungs- / Herstellungskosten (1 T€), die durch Zugänge in Höhe von 142 T€ nicht kompensiert wurden, mit 75 T€ unter dem Vorjahreswert ausgewiesen.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens ergibt sich im Wesentlichen aus einem um 309 T€ höheren Bank- und Stadtkassenguthaben gegenüber dem Vorjahr, sowie gesunkenen Vorräten von 21 T€ und einem um 51 T€ geminderten Rechnungsabgrenzungsposten.



Auf der Passivseite ist beim Eigenkapital eine Veränderung von 292 T€ zu verzeichnen, die sich aus dem Gewinn 2018 ergibt, der niedriger liegt als die Ausschüttung für 2017. Rückstellungen sind mit 3.917 T€ um 719 T€ über dem Vorjahreswert berücksichtigt und die Verbindlichkeiten liegen zum Stichtag mit 1.024 T€ um 216 T€ unter dem Vorjahr.

Die Eigenkapitalquote beträgt 59,9 % (Vorjahr: 63,4 %).

Zum 31. Dezember 2018 weist das Bankkonto bei der Stadtkasse einen Bestand von rd. 6,9 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:

- Politische/ regulatorische Risiken durch die gesetzliche Verpflichtung zum diskriminierungsfreien Zugang zur Eisenbahninfrastruktur durch Dritte Eisenbahnverkehrsunternehmen, wodurch es möglicherweise vermehrt zu Erlösausfällen der Abteilung Bahnlogistik kommen kann.
- 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.

3. Weitere Risiken bestehen durch:

- 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.



- 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 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 2018 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 2019 gesichert.



## 6. Prognosebericht

### Hafenbetrieb

Das Jahr 2019 hat für die Binnenschifffahrt ohne Beeinträchtigungen begonnen. Davon ausgehend, dass es im Laufe des Jahres nicht erneut zu einer Niedrigwasserperiode wie im Jahr 2018 kommt, ist grundsätzlich eine Steigerung des Schiffsumschlags zu erwarten.

### Bahnbetrieb

Das im Berichtsjahr 2018 anhaltende Niedrigwasser hatte für den Bahnverkehr positive Auswirkungen. Die stark gestiegenen Verkehre mit Sand, Kies und Erdaushub werden voraussichtlich wieder zurückgehen, falls es 2019 nicht erneut zu ähnlich starkem Niedrigwasser kommt. Das Containerterminal wickelt weiterhin täglich einen Containerzug ab, ggf. kommt ein weiterer Zug hinzu. Ebenfalls bedingt durch das Niedrigwasser fertigt das Kohlekraftwerk Mainova seit Dezember 2018 zusätzliche Züge aus Duisburg ab, diese Transporte sollen bis zum Ende des 1. Halbjahres 2019 weiterhin Bestand haben, so dass in diesem Segment ein Anstieg der Tonnage zu erwarten ist. Die übrigen Güter werden voraussichtlich in ähnlichem Maße wie im Geschäftsjahr 2018 umgeschlagen.

Die Wagenmeister-Dienstleistungen und Rangierdienstleistungen für Dritte Eisenbahnverkehrsunternehmen sollen unter Berücksichtigung der aktuellen personellen Kapazitäten weiter ausgebaut werden.

### Bahninfrastruktur

Im Jahr 2019 wird ein Ersatz der Sicherungstechnik der Bahnübergänge „Gutleutstraße Ost“ und „Schwarzer Weg“ aufgrund des Alters der Bestandsanlagen erfolgen.

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

### Immobilienmanagement

Falls mit der Frischezentrum Frankfurt am Main–Großmarkt GmbH eine einvernehmliche Lösung über die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Kaufoption zustande käme, hätte dies zur Folge, dass der Erbbauzins bei der HFM entfiel. Im Gegenzug wäre der vom Frischezentrum zu bezahlende Kaufpreis für das Grundstück an die Hafen- und Marktbetriebe zu bezahlen. Ob und wann es zum Verkauf des Grundstücks kommt, ist nach wie vor nicht absehbar.

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 2019 weitere Verkäufe beabsichtigt. Erforderliche Beschlüsse der städtischen Gremien hierzu stehen noch aus.

Die Firma Birkart beabsichtigt auf dem Mietgrundstück Lindleystraße 22 - 25 den Bau einer neuen Lagerhalle mit Büroflächen und Tiefgarage. Zur Absicherung der Investitionen ist ein langfristiger Erbbaurechtsvertrag mit den Hafen- und Marktbetrieben in der Abstimmung.

Mit dem Erbpächter des Grundstücks Lindleystraße 1 - 3, der Firma DSV Road und einem Projektentwickler wurden auch im Geschäftsjahr 2018 Gespräche über eine neue Entwicklung des Grundstücks und der benachbarten Freifläche geführt. Insofern zeichnet



sich eine Lösung ab, da die beiden Parteien bereits einen notariellen Kaufvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen haben. Im Rahmen eines neu abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages mit den Hafen- und Marktbetrieben sind der Abriss des bestehenden Bürogebäudes aus dem Jahre 1951 und die Errichtung eines neuen modernen Bürogebäudes vorgesehen.

### 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.

Der Verkehrsversuch zur Sperrung des nördlichen Mainufers ab Sommer 2019 wird sich auf den Zuständigkeitsbereich der HFM auswirken. Seit 1978 findet der Weihnachtsbaummarkt jährlich zur Adventszeit westlich und östlich des Eisernen Stegs statt. Von dort werden Nadelgehölze durch die Händler z. B. an Kaufhäuser, Kirchen und Unternehmen ausgeliefert. Der Endkunde kauft den Baum direkt vor Ort, transportiert diesen in der Regel mit dem Pkw zum Bestimmungsort. Durch die Sperrung des Mainkais für den motorisierten Verkehr ist sowohl das Privat- als auch das Gewerbekundengeschäft nicht mehr sinnvoll darstellbar. Zunächst während der Zeit der Sperrung, die für ein Jahr angesetzt ist, wird der Weihnachtsbaummarkt nicht stattfinden. Eine Fortsetzung zu einem späteren Zeitpunkt ist fraglich. Ebenfalls aufgrund des Verkehrsversuchs zur Sperrung des nördlichen Mainufers sind Einflüsse auf den Betrieb des Frankfurter Flohmarktes am südlichen Mainufer möglich. Da an Flohmarktsamstagen beide Mainuferstraßen gesperrt sein werden, sind Verkehrsverlagerungen zu erwarten. Ein Umgang mit der Situation ist politisch zu klären.

### 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.

In den Gebäuden Lindleystraße 7/8 und Kontorhaus (Lindleystraße 12) ist im Jahr 2019 ein Austausch der Brandmeldeanlagen aufgrund des Alters der Bestandsanlagen vorgesehen.

In der Schmickstraße und der Lindleystraße ist im Jahr 2019 eine Umrüstung der Straßenbeeuchtung auf energiesparende LED-Leuchten vorgesehen.

Im Garagenhaus Lindleystraße 13 ist die Installation mehrerer zusätzlicher Ladesäulen für Elektrofahrzeuge sowie von Lademöglichkeiten für Pedelecs vorgesehen.

Wie alle konstruktiven Anlagen werden auch die Kaimauern zusätzlich zur regelmäßigen Sichtkontrolle alle drei Jahre im Rahmen von Bauwerksprüfungen auf Standsicherheit, Ver-





kehrssicherheit und Dauerhaftigkeit untersucht. Auf Basis der Ergebnisse dieser Kontrollen 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 im Bereich Nizza Werft werden unterschiedliche Varianten untersucht. Wegen des baulichen Zustands der Sandsteinwände müssen diese aller Voraussicht nach grundlegend saniert und möglicherweise ersetzt werden. Im Jahr 2019 ist eine Sicherung der Flusssohle im Bereich der Schiffs Liegeplätze vorgesehen.

Im Gutleuthafen werden im Jahr 2019 im Jahresverlauf der Ersatz defekter Anker sowie weitere Untersuchungen der gesamten Uferwandkonstruktion einschließlich einer dauerhaften Zustandsüberwachung der Uferwand durchgeführt. Auf Basis der Bewertung der Untersuchungsergebnisse werden eventuell notwendige weitere Sanierungsmaßnahmen geplant und durchgeführt.

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

Es ist geplant, das Werkstattgebäude in der Hanauer Landstraße 441 so umzubauen, dass das Betriebspersonal der Hafenbahn ebenfalls dort untergebracht werden kann. Nach Genehmigung des gestellten Bauantrages ist im Jahr 2019 der Umbau der Räumlichkeiten vorgesehen. Die Fertigstellung wird für das 4. Quartal 2019 erwartet.

Der im Unterhalt der HFM befindliche Teil der Intzestraße soll saniert werden. Die Planung hierfür soll im Laufe des Jahres 2019 erfolgen.

Der Ausbau der Peter-Behrens-Straße im Osthafen 2 durch die Stadt Frankfurt hat sich weiter verzögert und wird voraussichtlich 2019 fertig gestellt werden. Als Anlieger werden für die Hafenerbetriebe Erschließungsbeiträge fällig werden.

Alle laufenden Grundwasser-Sanierungsmaßnahmen sollen im Jahr 2019 im Wesentlichen unverändert gemäß den Vorgaben und Auflagen des RP weiter betrieben und beobachtet werden.

Im Projekt „Sanierung der Haustechnik der Kleinmarkthalle“ ist eine Fertigstellung der Vorplanung (Leistungsphase 3) im Frühsommer 2019 vorgesehen. Die Projektsteuerung erfolgt durch das Amt für Bau und Immobilien.

Die Sanierung der Stützenfüße der Fassade auf der Nordseite der Kleinmarkthalle soll im Sommer 2019 erfolgen. Die Abstimmungen bezüglich der denkmalgerechten Gestaltung sind abgeschlossen. Die technische Lösung zur Sanierung der Stützen auf der Nordseite ist eng mit dem Projekt „Sanierung der Haustechnik der Kleinmarkthalle“ verbunden und auf dieses abgestimmt, wird aber unabhängig umgesetzt.

Ebenso werden 2019 in der Kleinmarkthalle weitere Maßnahmen zur Verbesserung des organisatorischen und baulichen Brandschutzes umgesetzt werden.

Nach wie vor hat die Europäische Zentralbank keine Schlussrechnung über die ihr zustehen-





de Kostenbeteiligung der Marktbetriebe an Trassenverlegungskosten, Abbruchkosten und Kosten für die Entsorgung von Schadstoffen gestellt. Die Europäische Zentralbank kann weiterhin nicht absehen, wann die Schlussrechnung übergeben wird. Für die Schlussrechnung besteht in den Hafen- und Marktbetrieben, Betriebszweig Marktbetriebe, eine Rückstellung.

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

Der Wirtschaftsplan für das laufende Geschäftsjahr 2019 weist einen Plangewinn von 1.889 T€ aus. Auch für 2020 wird ein positives Ergebnis erwartet. Daher und auf Basis des Prognoseberichts kann von einer Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen werden.

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

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

Die Geschäftsführungen der direkten städtischen Mehrheitsgesellschaften wurden damit angewiesen, die Regelungen und Standards des Kodex anzuerkennen. Ein entsprechender Beschluss erfolgte in der Aufsichtsratssitzung am 17. Juni 2010. Somit ist der Public Corporate Governance Kodex der Stadt Frankfurt am Main seit dem 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.

Da es 2016 einige Veränderungen in der Besetzung des Aufsichtsrats gegeben hat, wurde eine erneute Evaluierung der Tätigkeiten des Aufsichtsrats notwendig. Die durch das Beteiligungsmanagement gesteuerte, onlinebasierte Befragung der Aufsichtsratsmitglieder erfolgte im Zeitraum Dezember 2017 bis März 2018. Die Ergebnisse wurden dem Aufsichtsrat während der nächsten turnusmäßigen Sitzung am 19. Juni 2018 vorgestellt.

Sollte im Zuge der Jahresabschlussprüfung 2018 eine Abweichung zum PCGK festgestellt werden, wird über die Abweichung und entsprechende Maßnahmen im Geschäftsbericht des folgenden Jahres berichtet.



Frankfurt am Main, 09. Mai 2019

Ralf Karpa  
Geschäftsführer





## Bilanz der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH

## AKTIVSEITE

	31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	235.144,09	235.144,09	211.009,09
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.051.872,00		1.097.709,00
2. Kaimauern	563.823,00		576.859,00
3. Fahrzeuge für den Personen- und Güterverkehr	9.021,00		16.669,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	36.410,00		18.097,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	362.330,90		412.586,90
		<u>2.023.456,90</u>	<u>2.121.920,90</u>
		<b>2.258.600,99</b>	<b>2.332.929,99</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	253.995,20	253.995,20	274.810,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.959.403,41		1.922.113,70
2. Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main	6.904.171,86		7.141.219,82
3. Sonstige Vermögensgegenstände	66.455,12		53.033,47
		<u>8.930.030,39</u>	<u>9.116.366,99</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	843.820,10	843.820,10	302.802,80
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	104.986,87	104.986,87	156.035,80
		<u><b>12.391.433,55</b></u>	<u><b>12.182.945,61</b></u>



Bilanz der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH

PASSIVSEITE

	31.12.2018 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<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	4.205.174,43	4.205.174,43	4.496.661,43
		<b>7.430.613,62</b>	<b>7.722.100,62</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	210.410,00		199.106,00
2. Steuerrückstellungen	768.279,57		997.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.788.632,55		1.890.625,34
4. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	149.780,56		111.540,02
		3.917.102,68	3.198.271,36
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	605.369,09		760.049,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt am Main	92.554,19		189.525,61
3. Sonstige Verbindlichkeiten	326.071,65		290.630,51
		1.023.994,93	1.240.205,86
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	19.722,32	19.722,32	22.367,77
		<b>12.391.433,55</b>	<b>12.182.945,61</b>



## Gewinn- und Verlustrechnung der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH für das Geschäftsjahr 2018

	<u>2018</u> EUR	<u>2017</u> EUR
1. Umsatzerlöse	21.950.888,26	21.277.288,07
2. Sonstige betriebliche Erträge	386.981,40	678.202,73
	<b><u>22.337.869,66</u></b>	<b><u>21.955.490,80</u></b>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	517.055,73	341.903,32
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.125.055,51	9.066.284,40
	<b><u>9.642.111,24</u></b>	<b><u>9.408.187,72</u></b>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.265.095,15	2.209.849,84
b) Sachbezüge	26.112,98	21.071,20
c) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; davon für Altersversorgung EUR 64.285,40 Vorjahr EUR 64.300,55	459.226,69	432.740,83
	<b><u>2.750.434,82</u></b>	<b><u>2.663.661,87</u></b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachlagen	214.326,55	209.726,75
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.132.816,73	2.553.139,99
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	855,73	73,44
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.728,78	7.684,00
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.035.900,56	2.267.677,64
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b><u>4.555.406,71</u></b>	<b><u>4.845.486,27</u></b>
11. Sonstige Steuern	350.232,28	348.824,84
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b><u>4.205.174,43</u></b>	<b><u>4.496.661,43</u></b>



### ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

#### 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 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.

Ab dem Berichtsjahr 2018 werden die Allgemeinen Rücklagen in den anderen Gewinnrücklagen ausgewiesen.

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 3,21 Prozent angesetzt.

Der Rechnungszinssatz zum Bilanzstichtag entspricht dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre bei einer 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 Zusammenhang mit der Umstellung des Betriebssystems auf Microsoft Windows 10 wurden im Berichtsjahr für Lizenzen und Software 36 T€ investiert. 8 T€ wurden für eine Sicherungssoftware und weitere 6 T€ für den Zugang ins Intranet der Stadt Frankfurt am Main verwendet. Der Buchwert beläuft sich zum Stichtag auf 235 T€.

##### Sachanlagevermögen

Im Berichtsjahr wurde für Arbeiten an Kaimauern ein Schwimmponton in Höhe von 15 T€ angeschafft. Für die Dachterrasse des Bürohauses wurden 19 T€ in ein Sonnensegel investiert.

Für den Bereich Werkstatt wurden 16 T€ in einen Druckluftkompressor und für die Erneuerung der Klimatisierung des Kontorhauses wurden 7 T€ investiert. Der Bau der Bootshalle wurde in 2017 abgeschlossen, im Berichtsjahr wurden hierfür weitere 5 T€ nachaktiviert. Diverse kleinere Investitionen im Bereich Betriebs- und Geschäftsausstattung fallen mit 12 T€ zu Buche.

Der Zugang an GWG beläuft sich 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 2018**

	<b>Anschaffungskosten</b>			
	<b>01.01.2018</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>31.12.2018</b>
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	334.032,13	50.483,70	0,00	384.515,83
	<b>334.032,13</b>	<b>50.483,70</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	1.283.461,80	4.517,86	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	0,00	632.025,28
4. Technische Anlagen und Maschinen	35.629,99	23.077,76	0,00	58.707,75
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.199.085,46	63.680,23	22.270,89	1.240.494,80
	<b>3.802.019,05</b>	<b>91.275,85</b>	<b>22.270,89</b>	<b>3.871.024,01</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>4.136.051,18</b>	<b>141.759,55</b>	<b>22.270,89</b>	<b>4.255.539,84</b>

  

	<b>Abschreibungen</b>			
	<b>01.01.2018</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>31.12.2018</b>
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	123.023,04	26.348,70	0,00	149.371,74
	<b>123.023,04</b>	<b>26.348,70</b>	<b>0,00</b>	<b>149.371,74</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	185.752,80	50.354,86	0,00	236.107,66
2. Kaimauern	74.957,52	13.036,00	0,00	87.993,52
3. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr	615.356,28	7.648,00	0,00	623.004,28
4. Technische Anlagen und Maschinen	17.532,99	4.764,76	0,00	22.297,75
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	786.498,56	112.174,23	20.508,89	878.163,90
	<b>1.680.098,15</b>	<b>187.977,85</b>	<b>20.508,89</b>	<b>1.847.567,11</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>1.803.121,19</b>	<b>214.326,55</b>	<b>20.508,89</b>	<b>1.996.938,85</b>

  

	<b>Buchwerte</b>	
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	235.144,09	211.009,09
	<b>235.144,09</b>	<b>211.009,09</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.051.872,00	1.097.709,00
2. Kaimauern	563.823,00	576.859,00
3. Fahrzeuge für Personen- und Güterverkehr	9.021,00	16.669,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	36.410,00	18.097,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	362.330,90	412.586,90
	<b>2.023.456,90</b>	<b>2.121.920,90</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>2.258.600,99</b>	<b>2.332.929,99</b>



### **Vorräte**

Die Ersatzteile zur Wartung und Reparatur von Bahn- und Signalanlagen wurden zum 30. November 2018 durch eine körperliche Bestandsaufnahme überprüft.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (1.959 T€) sind erkennbare Einzelrisiken mit 112 T€ einzelwertberichtigt. Für den verbleibenden Forderungsbestand wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 16 T€ angesetzt.

Bei den Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main (Gesellschafter) handelt es sich mit 6.883 T€ um das Guthaben bei der Stadtkasse und mit 21 T€ um Forderungen aus Leistungsbeziehungen mit städtischen Ämtern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen überwiegend die Rückforderung aus Umsatzsteuer für das Berichtsjahr in Höhe von 54 T€ ebenso ist eine Rückforderung aus der letzten Betriebsprüfung für Umsatzsteuer mit 2 T€ enthalten. Umgegliederte debitorische Kreditoren sind mit 7 T€ enthalten und für Forderungen an Betriebsangehörige aus Dieselverkauf sind 2 T€ ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

### **Kassenbestand und Bankguthaben**

Die Kassenbestände weisen zum Stichtag 4 T€ aus – die Guthaben bei der Frankfurter Sparkasse von 1822 belaufen sich auf 839 T€ sowie auf einen Geldtransit in Höhe von 1 T€.

### **Aktive Rechnungsabgrenzung**

Die Bilanzposition beinhaltet Lieferantenrechnungen, die für den Berichtszeitraum mit 105 T€ abzugrenzen waren.

### **Latente Steuern**

Für die Unterschiedsbeträge zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz sind latente Steuern gemäß § 274 HGB zu ermitteln. Die ermittelten aktiven latenten Steuern (= 31,93 %) betragen 31 T€ (Vorjahr: 30 T€) und bleiben in Ausübung des Wahlrechtes außer Ansatz. Die Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz betreffen festgestellte Abweichungen durch die Betriebsprüfungen und Rückstellungen für Pensionen mit insgesamt 96 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 2018 einen Gewinn in Höhe von 4.205.174,43 €.

### **Pensionsrückstellungen**

Die Rückstellung von 211 T€ betrifft einen Arbeitnehmer der zum 31. März 2007 in den Ruhestand verabschiedet wurde und einen bis 31.12.2018 aktiven Mitarbeiter der HFM. Diese liegen um 22.590 € unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2018 bei Anwendung des Sieben-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB.

### **Steuerrückstellungen**

Für das Berichtsjahr waren an Gewerbesteuer 149 T€ und für Körperschaftsteuer/ Solidaritätszuschlag 142 T€ zurückzustellen. Zudem sind in dieser Position noch Restbeträge der Gewerbesteuer 2016 (29 T€) und 2017 (252 T€) sowie der Körperschaftsteuer und des Solidaritätszuschlags 2017 (225 T€) enthalten.



### **Sonstige Rückstellungen**

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich mit 136 T€ um Personalkosten. Weitere 25 T€ verteilen sich auf Prüfungsgebühren, Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie Archivierungskosten. Weitere 76 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 87 T€ zurückgestellt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Maßnahmen Sanierung Nizza Werft ( 40 T€) und Spundwanddickenmessung im Gutleuthafen (45 T€).

Für diverse Mängelbeseitigungen und notwendige Reparaturen wurden im Bereich der Vermietung rund 22 T€ in die Rückstellungen eingestellt.

Die Rückstellungen im Marktbereich betreffen einen noch im Berichtsjahr vergebenen Auftrag für die Kleinmarkthalle. Hier wurden für die Umrüstung der Fortluftanlage im Keller des Hauses 10 T€ berücksichtigt.

Im Bereich Verwaltung wurden in Summe 32 T€ zurückgestellt. Der Austausch des defekten Heizkessels in der Hanauer Str. 441 bilden hier mit 29 T€ 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 2018**

	Stand 01.01.2018 EUR	Zinsaufwand 2018 EUR	Zinsertrag 2018 EUR	Verbrauch 2018 EUR	Auflösung 2018 EUR	Zuführung 2018 EUR	Stand 31.12.2018 EUR
<b>1. Rückstellungen für Pensionen</b>	199.106,00	7.064,00	0,00	6.185,68	0,00	10.425,68	210.410,00
<b>2. Steuerrückstellungen</b>							
Gewerbesteuer 2016-2017	505.000,00	0,00	0,00	252.696,20	0,00	0,00	252.303,80
Gewerbesteuer 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	149.000,00	149.000,00
Körperschaftsteuer, Soli 2016-2017	492.000,00	0,00	0,00	240.048,42	26.975,81	0,00	224.975,77
Körperschaftsteuer, Soli 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.000,00	142.000,00
	997.000,00	0,00	0,00	492.744,62	26.975,81	291.000,00	768.279,57
<b>3. Sonstige Rückstellungen*)</b>	1.890.625,34	21,78	0,00	444.022,96	46.682,05	1.388.690,44	2.788.632,55
<b>4. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung</b>	111.540,02	0,00	0,00	108.814,42	2.725,60	149.780,56	149.780,56
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>3.198.271,36</b>	<b>7.085,78</b>	<b>0,00</b>	<b>1.051.767,68</b>	<b>76.383,46</b>	<b>1.839.896,68</b>	<b>3.917.102,68</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 605 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt am Main bestehen mit 93 T€ ebenfalls aus Lieferungen und Leistungen.

Für sonstige Verbindlichkeiten ist ein Betrag von 326 T€ ausgewiesen, der mit 114 T€ den Ausweis kreditorischer Debitoren betrifft. Sicherheitseinbehalte für Lieferanten finden mit 7 T€ und übrige Verbindlichkeiten mit rund 6 T€ Berücksichtigung. Des Weiteren hat die HFM einen Zahlungseingang der eigentlich für die Hafens- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main bestimmt war auf durchlaufende Posten verbucht. Der Betrag in Höhe von 200 T€ wird in 2019 bankseitig durch das Kassen- und Steueramt korrigiert.

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 20 T€ im Wesentlichen vorausbezahlte Mieten des Jahres 2019.



## ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse 2018 betreffen im Einzelnen folgende Bereiche:

	<b>2018 TEUR</b>
Ufergeld	1.447
Hafenbahngelder	2.083
<b>Summe Verkehrsleistungen</b>	<b>3.530</b>
Raummieten	3.344
Platzmieten	10.544
Grundsteuer und sonst. Hausabgaben	488
Parkraummierten	718
Sonstige Mieten	108
Markthallen, Märkte	1.785
Liegegelder für Hotelschiffe	285
Erlöse aus den Abgaben von Strom, Wärme, Wasser, Diesel	1.006
Leistungen für Dritte	75
Sonstige Umsatzerlöse	68
<b>Summe Sonstige Leistungen</b>	<b>18.421</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>21.951</b>

Die Umsatzerlöse werden vollumfänglich im Inland erzielt.





### Sonstige betriebliche Erträge

In dieser Position sind Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen in Höhe von 189 T€ und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 76 T€ enthalten. Verwarnungen und Bußgelder führen zu einem Ertrag von 33 T€ und Erlöse aus der Abwicklung von Schäden sind mit einem Betrag von rund 29 T€ erfasst. Ebenso sind hier weitere periodenfremde Erträge in Höhe von 42 T€ enthalten.

### Materialaufwand

Diese Position umfasst im Wesentlichen die bezogenen Leistungen in Höhe von 3.898 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 150 T€. Hausabgaben sind mit 234 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 (2.479 T€), die Nutzung des Anlagevermögens des Eigenbetriebs (586 T€) sowie um die Umsatzpacht (2.161 T€) des Eigenbetriebs.

Außer den laufenden Personalaufwendungen werden auch die Zuführungen/ Auflösungen zu Pensionsrückstellungen aktiver Mitarbeiter und Altersteilzeitrückstellungen, die im Jahresabschluß des Eigenbetriebs ausgewiesen werden, an den Eigenbetrieb erstattet. Neue Vereinbarungen können nicht mehr geschlossen werden; für die Hafенbetriebe werden 4 und für die Marktbetriebe 3 Mitarbeiter im Rahmen der Altersteilzeit abgerechnet.

### Personalaufwand

Seit 01. Januar 2003 ist Herr Ralf Karpa Geschäftsführer und am 01. August 2006 wurde Herr Herbert Janicke durch die Gesellschafterversammlung ebenfalls zum Geschäftsführer bestellt. Zum 01. Januar 2011 wurde Herrn Harry Schnepf Prokura erteilt. Herr Herbert Janicke ist am 31. Dezember 2018 in den Ruhestand getreten.

Im Berichtszeitraum wurden 10 Mitarbeiter eingestellt, 7 Mitarbeiter schieden aus. Während des Jahres waren insgesamt 8 Mitarbeiter als Aushilfen für die Flohmärkte auf 450 € Basis beschäftigt. Durchschnittlich waren 51 Mitarbeiter beschäftigt.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Anzahl Angestellte	56	53

Ansonsten wurde das Personal durch die Eigenbetriebe 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 Repräsentation (501 T€), die vor allem durch das in 2018 veranstaltete Osthafen-Festival geprägt sind. Des Weiteren umfasst die Position Prüfungs- und Beratungskosten (409 T€), Versicherungen (156 T€), Datenverarbeitung (133 T€), Werbekosten (29 T€), sowie Zuführungen zu Pauschal- und Einzelwertberichtigung (12 T€). Zur Deckung von Personalengpässen wurden 135 T€ für Zeitarbeitskräfte ausgegeben. Unter dieser Position ist zudem die Zuführung zur Rückstellung für das Risiko aus dem Rechtsstreit gegen die Gutleut-Immobilien GmbH & Co. KG berücksichtigt. Im Geschäftsjahr sind hierfür 29 T€ angefallen.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Im Geschäftsjahr ergeben sich 7 T€ aus Zinsaufwendungen für die Aufzinsung von Rückstellungen.

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

Im Geschäftsjahr sind für Gewerbesteuer 897 T€, Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 847 T€ an Vorauszahlungen festgesetzt worden. Zum Bilanzstichtag sind unter Berücksichtigung dieser Vorauszahlungen Rückstellungen für Gewerbesteuer in Höhe von 149 T€ und für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 142 T€ gebildet worden.

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



## Neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>2018</b>
	<b>TEUR</b>
<b>Neutrale Erträge</b>	
Erträge aus Herabsetzung der Wertberichtigung auf Forderungen	189
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	76
Periodenfremde Erträge	42
	<b>307</b>
<b>Neutrale Aufwendungen</b>	
Verluste aus dem Abgang Anlagevermögen	1
Einstellung Wertberichtigung	12
Periodenfremder Aufwand	61
Außergewöhnlicher Aufwand	1.128
	<b>1.202</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-895</b>



### V. 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 41 T€ und aus dem Leasing für EDV in Höhe von 22 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 1.679 T€.



### **Honorar der Abschlussprüfung**

Das Abschlussprüferhonorar für das Wirtschaftsjahr 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 Stella Schulz-Nurtsch (stellv. Vorsitzende ab 4.12.2017)

---

Frau Stadtverordnete Christiane Loizides

---

Frau Stadtverordnete Birgit Puttendörfer

---

Frau Stadtverordnete Hilime Arslaner-Gölbasi

---

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2018 insgesamt Aufwandsentschädigungen in Höhe von 650 €.

#### **Geschäftsführung**

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

---

Herr Herbert Janicke, Geschäftsführer der  
HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH  
bis 31.12.2018

---

Herr Harry Schnepf, Prokurist 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	22.590,00 €
zur Ausschüttung gesperrt	22.590,00 €

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 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 4.205.174,43 € an den städtischen Haushalt auszuschütten.

## V. NACHTRAGSBERICHT

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

Frankfurt am Main, 09. Mai 2019

Ralf Karpa  
Geschäftsführer



## Verkehrsleistungen

	<u>2018 (t)</u>	<u>2017 (t)</u>
Schiffsgüterumschlag	2.787.676	2.981.085
Hafenbahnverkehr	981.514	728.609
<b>Gesamt</b>	<b>3.769.190</b>	<b>3.709.694</b>



## Schiffsverkehr

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Veränderung zu 2017</b>
<b>Anzahl der Schiffe</b>	2.211	2.157	2,5%

## Umschlagsmengen nach Gütergruppen

	<b>2018 (t)</b>	<b>2017 (t)</b>	<b>Veränderung zu 2017</b>
0) Land, forstwirtschaftliche & verwandte Erzeugnisse	0	0	0,0%
1) Andere Nahrungs- und Futtermittel	27.416	23.732	15,5%
2) Feste mineralische Brennstoffe	67.054	132.817	-49,5%
3) Erdöl, Mineralölerzeugnisse, Gase	383.938	438.584	-12,5%
4) Erze und Metallabfälle	203.123	185.475	9,5%
5) Eisen, Stahl und NE-Metalle	0	0	0,0%
6) Steine und Erden (einschl. Baustoffe)	1.910.329	1.904.966	0,3%
7) Düngemittel	3.743	0	100,0%
8) Chemische Erzeugnisse	0	0	0,0%
9) Maschinen, sonst. Güter (einschl. Container*)	192.073	295.511	-35,0%
<b>Gesamt</b>	<b>2.787.676</b>	<b>2.981.085</b>	<b>-6,5%</b>

\*)

Container (TEU)	29.511	39.734	-25,7%
Container (t)	192.073	295.511	-35,0%





## Bahnverkehr

	2018	2017	Veränderung zu 2017
<b>Anzahl Güterwagen</b>	26.068	21.215	22,9%

## Umschlagsmengen nach Gütergruppen

	2018 (t)	2017 (t)	Veränderung zu 2017
0) Land, forstwirtschaftliche & verwandte Erzeugnisse	0	0	0,0%
1) Andere Nahrungs- und Futtermittel	0	0	0,0%
2) Feste mineralische Brennstoffe	175.422	195.841	-10,40%
3) Erdöl, Mineralölerzeugnisse, Gase	10.335	11.607	-11,0%
4) Erze und Metallabfälle	7.857	11.548	-32,0%
5) Eisen, Stahl und NE-Metalle	13.921	10.571	+32,0%
6) Steine und Erden (einschl. Baustoffe)	262.310	80.428	+226,1%
7) Düngemittel	0	0	0,0%
8) Chemische Erzeugnisse	10.930	13.824	-20,9%
9) Maschinen, sonst. Güter (einschl. Container*)	500.739	404.790	+23,7%
<b>Gesamt</b>	<b>981.514</b>	<b>728.609</b>	<b>+34,7%</b>

\*)

Container (TEU)	52.349	40.552	+29,1%
Container (t)	467.716	367.763	+27,2%



# 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)