



HAFEN- UND MARKTBETRIEBE  
der Stadt Frankfurt am Main

Bericht über das  
Geschäftsjahr  
**2017**

**HAFEN- UND MARKTBETRIEBE**  
**der Stadt Frankfurt am Main**  
**- Betriebszweig Marktbetriebe -**  
**(vormals Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main)**





	Seite
Bericht über das Geschäftsjahr 2017	1
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	5
Bilanz zum 31. Dezember 2017	18
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017	20
Anhang für das Geschäftsjahr 2017	21



### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### Organisatorische und rechtliche Struktur des Unternehmens

Am 16. November 2017 hat die Stadtverordnetenversammlung die Zusammenfassung der Eigenbetriebe Hafenbetriebe und Marktbetriebe zu einem Eigenbetrieb beschlossen. Die Zusammenfassung erfolgt durch die Aufnahme des Eigenbetriebs Marktbetriebe in den Eigenbetrieb Hafenbetriebe unter Änderung des Namens in „Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main“. Dieser unterteilt sich in den Betriebszweig Hafenbetriebe (vormals Hafenbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), Frankfurt am Main, nachfolgend Hafenbetriebe genannt, und den Betriebszweig Marktbetriebe (vormals Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), Frankfurt am Main, nachfolgend Marktbetriebe genannt. 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.

Der Eigenbetrieb „Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main“ übernimmt alle Rechte und Pflichten der ehem. Marktbetriebe, die Rechte und Pflichten der Hafenbetriebe bleiben unter dem neuen Namen bestehen. Sowohl die Betriebspachtverträge als auch die Personalgestellungsverträge der bisherigen Eigenbetriebe gelten unverändert weiter. Dadurch tritt weder in der Betriebsverpachtung an die HFM noch in der Personalgestellung nach der Zusammenfassung eine Änderung ein.

In steuerlicher Hinsicht kann die Zusammenfassung der beiden Eigenbetriebe nicht nachvollzogen werden, mit der Folge, dass weiterhin getrennte Steuererklärungen abzugeben sind. Um die steuerliche Trennung der beiden Betriebe abzubilden, bleiben die Kontokorrentkonten der Eigenbetriebe bei der Stadt Frankfurt am Main sowie die getrennte buchhalterische Abbildung wie bisher bestehen. Eine Aufdeckung stiller Reserven und damit Auslösung von Grunderwerbssteuer erfolgt durch die organisatorische Zusammenfassung nicht.

Mit Wirkung zum 01. Januar 2007 haben die Marktbetriebe aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Juli 2006 ihren gesamten Geschäftsbetrieb zum Besitz, zur Nutzung und zur Führung in eigenem Namen und für eigene Rechnung an die HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH (nachfolgend HFM) verpachtet (vgl. Betriebspachtvertrag vom 17. Januar 2007). Dieser Vertrag regelt unter anderem auch den zu zahlenden Pachtzins (§ 13 des Betriebspachtvertrages) und den Einsatz des bei den Marktbetrieben beschäftigten Personals (§ 8 des Betriebspachtvertrages). Vor dem Hintergrund dieses Pachtverhältnisses werden die Erlöse der Marktbetriebe aus dem Pachtzins und der Erstattung der unmittelbaren Personalkosten erwirtschaftet. Zusätzlich erwirtschaften die Marktbetriebe Erträge aus Darlehensgewährung im Zusammenhang mit dem Frischezentrum.

Zu den Organen des Eigenbetriebes gehören die Betriebskommission, die Stadtverordnetenversammlung und die Betriebsleitung. Die Leitung des Eigenbetriebes wird gemäß der Betriebssatzung durch den Magistrat bestellt. Im Berichtsjahr oblag die Betriebsleitung Herrn Herbert Janicke und Herrn Ralf Karpa.

Der Pachtzins ermittelt sich aus prozentualen Anteilen an den Umsatzerlösen der HFM, die diese aus der Vermietung und Verpachtung der Märkte und Gebäude (13 Prozent) erzielt,

den operativen Erlösen aus dem Geschäftsbetrieb der Märkte (5 Prozent) sowie aus dem Ersatz der Abschreibungen und einer Verzinsung der Buchwerte des beweglichen Anlagevermögens (6 Prozent).

### **Gegenstand des Betriebszweiges Marktbetriebe**

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

Der handelsrechtliche Jahresgewinn bildet die maßgebliche steuerungsrelevante Finanzkennzahl des Betriebszweiges.

### **Entwicklung der Gesamtwirtschaft**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2017 um 2,2 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen.

### **Geschäftsentwicklung 2017**

Den Intentionen des Betriebspachtvertrages folgend ist das Jahresergebnis der Marktbetriebe abhängig von den Geschäftsergebnissen der HFM, die mit den operativen Aufgaben der Marktbetriebe betraut ist. Daher folgt zur Geschäftsentwicklung 2017 ein Auszug aus dem Geschäftsbericht der HFM zum Jahresabschluss 2017:

#### Märkte

Die HFM betreibt aktuell 20 Wochenmärkte mit 25 Marktveranstaltungen in der Woche. Teilweise sind diese bereits seit Jahrzehnten etabliert, zum Teil wurden sie erst in den letzten Jahren neu eingerichtet. Die Öffentlichkeit hat erkannt, dass Wochenmärkte neben ihrer klassischen Rolle als Teil der Nahversorgung weitere Funktionen einnehmen. Sie sind unter anderem Treffpunkte und steigern die Passanten-Frequenz in ihrem Umfeld. Viele Märkte in Frankfurt sind funktionsfähig und werden von den Kunden als attraktiv wahrgenommen. Seit einiger Zeit wird von der HFM eine verstärkte Nachfrage nach Standplätzen von potentiellen Marktbesuchern mit gastronomischem Hintergrund festgestellt. Dafür verantwortlich ist im Wesentlichen das sich im Wandel befindliche Konsumverhalten der Verbraucherinnen und Verbraucher. Gleichzeitig fällt es Marktbesuchern aus dem Frischebereich teilweise immer schwerer, sich personell aufzustellen und ihre Angebote dauerhaft wirtschaftlich zu vermarkten. Eine tendenziell stärkere Gastronomieausprägung der Wochenmärkte ist die Folge.

Die großen und mittelgroßen Wochenmärkte in Zentrumslage sind grundsätzlich gut frequentiert und der wirtschaftliche Fortbestand gesichert. Die Nachfragesituation potentieller Marktbesucher nach Stellplätzen in Stadtteillage, insbesondere für neue Standorte, ist begrenzt.

In Ginnheim an der Ginnheimer Landstraße wurde im April 2017 ein weiterer Stadtteilwochenmarkt eröffnet. Rund 10 Stände mit unterschiedlichem Warenangebot konnten für den Markt verpflichtet werden. Der dadurch vorgehaltene Sortimentsmix war eingangs durch markttypische Grund- und ergänzende Gastronomieangebote ausgewogen und angemessen aufgestellt. Bereits einige Wochen nach der Eröffnung waren die Anbieter hochwertiger, tendenziell hochpreisiger Lebensmittel mit den Tagesumsätzen unzufrieden und gaben den Standort auf. Eine belastbare Prognose über den Fortbestand des noch nicht etablierten Marktes ist nur schwer möglich.

Im Betrachtungszeitraum 2017 erfolgten vier Mieterwechsel in der Kleinmarkthalle und zwei in der Markthalle Höchst, so dass eine Vollvermietung weiterhin erreicht werden konnte. Die Mieterfluktuation ist traditionell gering. Authentische Angebote und hohe Produktqualität sind Herausstellungsmerkmale der Markthallen, die bei Beurteilungen zur Neuvermietung stark im Fokus stehen. Die Ladenfläche auf der Ostseite der Kleinmarkthalle des ehemaligen Fahrradgeschäft Thöt wurde nicht für eine Neuvermietung angeboten, da die Räumlichkeiten voraussichtlich zu wesentlichen Teilen für die geplante technische Sanierung der Kleinmarkthalle benötigt werden.

Am Schaumainkai und an der Lindleystraße findet der Frankfurter Flohmarkt im wöchentlichen Standortwechsel statt. Seit der Übernahme der Organisation des Flohmarktes in Eigenregie bewegen sich die jährlichen Händlerzahlen auf gleichbleibendem Niveau.

### Immobilienmanagement

Ein mit der Kaufland OCI Logistik 2 GmbH & Co. KG, 74172 Neckarsulm Ende 2016 abgeschlossener Mietvertrag über das Grundstück Josef-Eicher-Straße 17 – 23 mit 15-jähriger fester Laufzeit wurde durch Eintritt von aufschiebenden Bedingungen zum 01. August 2017 wirksam.

Im Hinblick auf den Erbbaurechtsvertrag mit der Frischezentrum Frankfurt am Main – Großmarkt GmbH wurden die Gespräche auch im Geschäftsjahr 2017 intensiv fortgeführt. Zum Ende des Geschäftsjahres ist ein von der Betriebskommission der Marktbetriebe bereits beschlossener Letter of Intent über den Kauf des Grundstücks im Magistrat zunächst zurückgestellt worden und befindet sich in weiterer Abstimmung. Aufgrund einer im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Kaufoption zum Erwerb des Grundstücks ist weiterhin davon auszugehen, dass diese auch ohne den Abschluss eines Letters of Intent ausgeübt werden könnte.

Durch die Frischezentrum Frankfurt am Main – Großmarkt GmbH wurde im Dezember 2017 eine Teilkündigung der von den Marktbetrieben durchgereichten Darlehen ausgesprochen. Seitens der Marktbetriebe wurde im Januar 2018 ebenfalls eine Teilkündigung der aufgenommenen Darlehen vorgenommen.

### Bau und Infrastruktur

Seit 2009 konnte ohne Unterbrechung die Ökoprotit-Zertifizierung für das Bürogebäude in der Lindleystraße 14 erreicht werden, die auch im Jahr 2017 wieder erneuert wurde. Mit der Anfang 2016 eingerichteten Anlage zur thermischen Nutzung von Hafenwasser für die Kälte- und zum Teil die Heizwärmeerzeugung wurden im Betrieb gute Erfahrungen gesammelt. Allein dadurch werden jährlich 135 MWh und 39 Tonnen CO<sup>2</sup> eingespart.

Im Projekt „Sanierung der Haustechnik der Kleinmarkthalle“ wurde im Jahr 2017 die Ausschreibung der Planungsleistungen durchgeführt und die FAAG (Frankfurter Aufbau AG) mit der Planung beauftragt.

### Übergreifende Themen

Aufgrund zeitlich verzögerter behördlicher Bearbeitungsvorgänge ist bei einer Kapitalerhöhung durch die Marktbetriebe und die Händler an der FRIMA Gesellschaft zur Errichtung eines Frischezentrums mbH (heute: Frischezentrum Frankfurt am Main-Großmarkt GmbH) im Jahr 2003 der FRIMA ein steuerlicher Nachteil entstanden, der zum Jahresabschluss 2017 der FRIMA aller Wahrscheinlichkeit nach zum Tragen kommt. In einer Vereinbarung zwischen den Marktbetrieben der FRIMA aus dem Jahr 2004, haben sich die Marktbetriebe zu einem Ausgleich dieses Nachteils zum Zeitpunkt des Eintretens verpflichtet. Entsprechende Rückstellungen in Höhe von 302 T€ sind im Jahresabschluss 2017 der Marktbetriebe gebildet worden.

### Sonstige Aktivitäten

Die HFM beteiligte sich mit einer eigenen Veranstaltung, der „Grie-Soß-Afterworkparty im Osthafen“ am 1. Frankfurter Grüne Soße Tag. Am 22. Juni unternahm die Stadt Frankfurt am Main einen Weltrekordversuch im Verzehren von Grüne Soße Portionen und feierte auf diese Weise eines ihrer traditionsreichsten Gerichte. In Kooperation mit dem Edeka Scheck-In Center lud die HFM auf dem Heinz-Raspe- Platz zum Verzehr von Grüne Soße Gerichten mit musikalischer Begleitung ein.



## 2. Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Jahresverlust von 33 T€ ausgewiesen (Vorjahresgewinn 171 T€). Hierin enthalten ist ein neutrales Ergebnis von -301 T€ (siehe Anhang) (Vorjahr: -1,8 T€).

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>724</b>	<b>739</b>	<b>-15</b>
Sonstige betriebliche Erträge	17	14	3
<b>Rohergebnis</b>	<b>741</b>	<b>753</b>	<b>-12</b>
Personalaufwand	394	444	-50
Abschreibungen	10	10	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	431	173	258
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-94</b>	<b>126</b>	<b>-220</b>
Finanzergebnis	68	152	-84
Ergebnis vor Steuern	-26	278	-304
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7	107	-100
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-33</b>	<b>171</b>	<b>-204</b>

Die Entwicklung der Wochenmärkte und der Kleinmarkthalle ist stabil und gewährleistet eine solide Ertragslage aus der Betriebspacht. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

Personalkostenerstattung (313 T€, Vorjahr: 328 T€), Pacht Umsatzerlöse (408 T€, Vorjahr: 408 T€) und Pacht Anlagevermögen (3 T€, Vorjahr: 3 T€). Die Erträge aus der Pacht für Umsatzerlöse liegen mit 408 T€ um 212 T€ über dem Planansatz für 2017.

Das Jahresergebnis liegt mit -33 T€ um 717 T€ über dem im Wirtschaftsplan 2017 geplanten Jahresverlust von 750 T€. Wesentlich für diese Abweichungen waren die ursprünglich geplante vorzeitige Kündigung der Darlehen durch das Frischezentrum und den damit verbundenen entfallenden Zinserträgen sowie die Kündigung des Erbpachtvertrages mit der HFM, die sich über den bestehenden Pachtvertrag mit den Marktbetrieben negativ auf die Umsatzerlöse ausgewirkt hätte. Beides ist im Berichtsjahr jedoch nicht eingetroffen.

Die ausgewiesenen Gesamtpersonalkosten von 394 T€ liegen rund 86 T€ unter dem Planansatz. Die Personalkostenerstattung gemäß Betriebspachtvertrag (313 T€) liegt unter dem geplanten Ansatz von 352 T€. Abweichungen resultieren aus dem Verbrauch der Rückstellungen für Altersteilzeit. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Berichtszeit-

raum 302 T€ außergewöhnlicher Aufwand für eine Verpflichtung zum Ausgleich eines dem Frischzentrum entstandenen steuerlichen Nachteils durch zeitlich verzögerte behördliche Bearbeitungsvorgänge bei einer Kapitalerhöhung im Jahr 2003, sowie 89 T€ Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten enthalten.

## Personalstand

Im Berichtszeitraum schied ein Mitarbeiter aufgrund von Altersrente aus. Es wurden keine neuen Mitarbeiter eingestellt.

<u>Stand 31.12.</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Veränderung</u>
Beschäftigte insgesamt	5	6	-1
Stellensoll	7	7	0
unbesetzte Stellen	2	1	1

Die bei den Marktbetrieben beschäftigten Beamten sind im Rahmen der Betriebsverpachtung in das Angestelltenverhältnis bei der HFM gewechselt.

Die Gesamtsummen der Vergütungen, sozialen Abgeltung und sonstigen Personalaufwendungen für das Wirtschaftsjahr 2017 setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Arbeitnehmervergütung</b>	<b>EUR</b>
Arbeitnehmervergütungen	213.736
Gleizeitüberhänge sowie rückständiger Urlaub	-2.813
	<b>210.923</b>
<b>Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung</b>	
Sozialversicherungsbeiträge	71.932
Unfallversicherungsbeiträge	1.234
Aufwendungen für Altersversorgung	110.117
	<b>183.283</b>
<b>Personalaufwand gesamt</b>	<b>394.206</b>

## 3. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung sieht wie folgt aus:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Auswirkung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresergebnis	-33	171	-204
<u>Liquiditätsneutrale Aufwendungen</u>			
Abschreibungen	10	10	0
Zunahme/Abnahme Rückstellungen	138	-183	321
Zu- und Abnahme sonstige kurzfristige Aktiva	1	-176	177
Zu- und Abnahme sonstige kurzfristige Passiva	-8	-41	33
<b>Cashflow</b>	<b>108</b>	<b>-219</b>	<b>327</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4	-2.724	2.720
Einzahlungen aus Abgang Finanzanlagen	1.925	1.902	23
Einzahlungen Abgänge Anlagevermögen	0	1	-1
	<b>1.921</b>	<b>-821</b>	<b>2.742</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Ausschüttung an Gesellschafter	-171	-176	5
Tilgung von Darlehen	-1.925	-1.902	-23
	<b>-2.096</b>	<b>-2.078</b>	<b>-18</b>
<b>Veränderung Netto-Geldvermögen</b>			
Finanzmittelbestand am 01.01.	5.591	8.709	-3.118
Finanzmittelbestand am 31.12.	<b>5.524</b>	<b>5.591</b>	<b>-67</b>

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

Im Berichtsjahr verminderte sich der Finanzmittelbestand von 5.591 T€ am Jahresanfang auf 5.524 T€ zum Stichtag. Die Geschäftskonten der Marktbetriebe werden bei der Stadtkasse der Stadt Frankfurt am Main und der Frankfurter Sparkasse geführt. Auch im Wirtschaftsjahr 2017 konnte Zahlungsverpflichtungen zu jeder Zeit nachgekommen werden. Die Liquidität war konstant und unkritisch.

## 4. Vermögenslage

	<b>31.12.2017</b>		<b>31.12.2016</b>		<b>Veränderung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>
<b>Aktivseite</b>					
Langfristiges Vermögen	21.673	78,5	23.604	79,8	-1.931
Kurzfristige Aktiva	5.924	21,5	5.992	20,2	-68
<b>Summe Aktivseite</b>	<b>27.597</b>	<b>100,0</b>	<b>29.596</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.999</b>
<b>Passivseite</b>					
Langfristige Mittel	22.068	80,0	24.351	82,3	-2.283
Kurzfristige Mittel	5.529	20,0	5.245	17,7	284
<b>Summe Passivseite</b>	<b>27.597</b>	<b>100,0</b>	<b>29.596</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.999</b>

Die Vermögenslage ist bei einer Bilanzsumme von 27,6 Mio. € (Vorjahr: 29,6 Mio. €) geprägt durch Finanzanlagen von 14,1 Mio. € (Vorjahr: 16,1 Mio. €) und Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main in Höhe von 5,5 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €). Diese Forderung besteht aus dem Guthaben bei der Stadtkasse (5,3 Mio. €), der Rückforderung aus der Gewerbesteuer 2016 (86 T€) und 2017 (72 T€) und aus der laufenden Umsatzsteuerabrechnung (41 T€).

Die „Anlagen im Bau“ weisen zum Stichtag einen Stand von 24 T€ auf. Diese werden größtenteils durch die energetische Optimierung der Markthalle Höchst in Höhe von 21 T€ beeinflusst.

Das Anlagevermögen in Höhe von 21,7 Mio. € (Vorjahr: 23,6 Mio. €) ist zu 46,7 Prozent durch Eigenkapital (Vorjahr: 43,8 Prozent) gedeckt.

Die Entwicklung des langfristigen Vermögens ist geprägt von der Tilgung der ausgereichten Darlehen (1,9 Mio. €).

Die Veränderung der kurzfristigen Mittel (284 T€) ist auf den Anstieg der sonstigen Rückstellungen zurückzuführen.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 10,1 Mio. € (Vorjahr: 10,3 Mio. €). Hinsichtlich der weiteren Entwicklung wird auf die Angaben im Anhang verwiesen.

Die Summe der langfristigen Mittel hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.283 T€ auf 22.068 T€ verringert. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die planmäßige Tilgung von Darlehen gegenüber der Stadt Frankfurt am Main (1,9 Mio. €), auf den Rückgang von Rückstellungen für Pensionen und Altersteilzeit (130 T€) sowie auf den Verlust des laufenden Geschäftsjahres (-33 T€) zurückzuführen, dem ein Vorjahresgewinn in Höhe von 171 T€ gegenübersteht.

Die Summe der ausgewiesenen Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 138 T€ auf 4,6 Mio. € erhöht. Für Pensionen und Altersteilzeitverpflichtungen sind rund 1,1 Mio. € ausgewiesen. In den sonstigen Rückstellungen von 3,5 Mio. € sind hauptsächlich die restlichen Verpflichtungen aus Freimachung des Grundstückes im Rahmen der Kaufabwicklung EZB enthalten. Der Anstieg bei den sonstigen Rückstellungen liegt hauptsächlich begründet in dem abgebildeten Risiko für eine Verpflichtung zum Ausgleich eines dem Frischzentrum entstandenen steuerlichen Nachteils durch zeitlich verzögerte behördliche Bearbeitungsvorgänge bei einer Kapitalerhöhung im Jahr 2003 in Höhe von 302 T€.

### Eigenkapital

Die Eigenkapitalquote beträgt 36,7 Prozent (Vorjahr: 34,9 Prozent). Die Lage und Entwicklung der Marktbetriebe wird von der Betriebsleitung als planmäßig bezeichnet.

Zum 31. Dezember 2017 hat sich das Eigenkapital wie folgt entwickelt:

	<b>01.01.2017</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>I. Stammkapital</b>	1.278	1.278
<b>II. Rücklagen</b>	8.880	8.880
<b>III. Gewinn</b>		
Jahresgewinn 2016	171	
Gewinnabführung an die Stadt	-171	
Jahresverlust 2017	-33	-33
<b>Eigenkapital zum 31.12.2017</b>	<b>10.125</b>	<b>10.125</b>

### 5. Chancen- und Risikobericht

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

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

Für die Marktbetriebe besteht ein direktes finanzielles Risiko durch den Ausfall von Zinserträgen (Grundstück Josef-Eicher-Str. 10), welches durch eine teilweise bereits erfolgte Kündigung des Darlehensvertrags durch die Frischezentrum Frankfurt am Main - Großmarkt GmbH hervorgerufen wird. Durch die seitens der Marktbetriebe erfolgte Kündigung der zur Refinanzierung aufgenommenen Darlehen ist teilweise mit Vorfälligkeitszinsen zu rechnen. Aber auch die Wahrnehmung einer vertraglich vereinbarten Kaufoption im Hinblick auf das Erbpachtgrundstück oder einer vertraglich vereinbarten Stundung des Erbbauzinses würde sich indirekt über die Umsatzpacht auf die Marktbetriebe auswirken. Im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Frischezentrum Frankfurt am Main - Großmarkt GmbH ist vertraglich zudem ein steuerlicher Nachteilsausgleich vereinbart, der vermutlich 2018 fällig wird.

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

Für das Geschäftsjahr 2017 ergibt sich ein Verlust von 33.136,14 €. Das Ergebnis kommt u.a. durch eine Rückstellung für den oben erwähnten steuerlichen Nachteilsausgleich (302 T€) zustande. Der Gewinn für das Geschäftsjahr 2016, in Höhe von 171.002,15 €, wurde im Dezember 2017 an die Stadt abgeführt.

Der Finanzmittelfonds war zum Stichtag unkritisch, so dass die Marktbetriebe auch im Geschäftsjahr 2018 mit hoher Wahrscheinlichkeit kein zusätzliches Fremdkapital benötigt.

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

Liquiditätsrisiken und Risiken aus Zahlungsstromschwankungen liegen zurzeit nicht vor.

### 6. Prognosebericht

Den Intentionen des Betriebspachtvertrages folgend ist das Jahresergebnis der Marktbetriebe abhängig von den Geschäftsergebnissen der HFM, die mit den operativen Aufgaben der Marktbetriebe betraut ist. Daher folgt zur Prognose der künftigen Geschäftsentwicklung ein Auszug aus dem Geschäftsbericht der HFM zum Jahresabschluss 2017:

#### Märkte

Das Konsumverhalten der Bevölkerung hat sich geändert. Produkte aus regionalem und biologischem Anbau sind durch das gestiegene Bedürfnis nach gesunder Ernährung gefragter denn je. Vielen Verbrauchern ist die Herkunft ihrer Lebensmittel wichtig. Parallel ändern sich Lebensmuster und Lebensstile der Menschen. Sie werden insgesamt älter und bleiben dabei gesünder. Die Zahl der Haushalte, in denen noch selbst gekocht wird, nimmt weiterhin ab. Dadurch steigt die Nachfrage nach Convenience-Produkten. Märkte gewinnen als Plattform der Kommunikation und des sozialen Kontakts an Bedeutung und spielen bei der Belebung des öffentlichen Raums eine bedeutende Rolle.

Durch die Besetzung dieser Kompetenzthemen werden sich Märkte auch in Zukunft im Wettbewerb behaupten können. Funktionierende Wochenmärkte benötigen eine zentrale Lage mit großer Aufenthaltsqualität sowie eine vielfältige und qualitativ hochwertige Produktauswahl. An Standorten, die die nötigen Grundvoraussetzungen erfüllen, werden weitere Märkte entstehen. Für das Jahr 2018 sind die Eröffnungen neuer stadtteilbezogener Wochenmärkte in Rödelheim auf dem Arthur-Stern-Platz sowie auf dem neuen Quartiersplatz an der Friedberger Warte geplant.

#### Immobilienmanagement

Falls die Frischezentrum Frankfurt am Main – Großmarkt GmbH die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Kaufoption wahrnimmt, hätte dies zur Folge, dass der Erbbauzins bei der HFM entfiere. Im Gegenzug wäre der vom Frischezentrum zu bezahlende Kaufpreis für das Grundstück an die Marktbetriebe zu bezahlen. Ob und wann es zum Verkauf des Grundstücks kommt und ob es eine einvernehmliche Lösung geben wird, ist auch derzeit noch nicht absehbar.

Eine im Dezember 2017 bereits erfolgte Teilkündigung des Darlehens durch das Frischezentrum in Höhe von 8 Mio. EUR hat zur Folge, dass bei den Marktbetrieben ein Zinsschaden entstehen wird, da die zur Refinanzierung aufgenommenen Darlehen im Januar 2018 seitens der Marktbetriebe ebenfalls zum Teil gekündigt wurden und hier teilweise mit Vorfälligkeitszinsen zu rechnen ist. Die Verhandlungen mit den Banken sind insofern noch nicht abgeschlossen. Ebenfalls noch nicht absehbar ist eine mögliche Weiterberechnung an das Frischezentrum im Zusammenhang mit einem einvernehmlichen Verkauf des Grundstücks.

#### Bau und Infrastruktur

Im Projekt Sanierung der Haustechnik der Kleinmarkthalle wird die Planung im Jahr 2018 fortgeführt. Das Amt für Bau und Immobilien (ehem. Hochbauamt) hat die Projektsteuerung inne.

Die Sanierung der Stützen der Fassade auf der Nordseite der Kleinmarkthalle wird im Frühjahr und Frühsommer 2018 erfolgen. Die Abstimmungen bezüglich der denkmalgerechten



Gestaltung sind abgeschlossen. Die technische Lösung zur Sanierung der Stützen auf der Südseite ist eng mit dem Projekt „Sanierung Haustechnik Kleinmarkthalle“ verbunden, wird aber unabhängig davon umgesetzt.

Nach wie vor hat die Europäische Zentralbank keine Schlussrechnung über die ihr zustehende 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 eine Rückstellung.

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

Für die Jahre 2018 und 2019 geht die Betriebsleitung von einem planmäßigen Geschäftsverlauf aus. Der Wirtschaftsplan für die ab dem Geschäftsjahr 2018 zusammengelegten Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main weist einen Gewinn in Höhe von 436 T€ aus, davon entfällt auf den Betriebszweig Marktbetriebe ein Verlust von 143 T€ und auf den Betriebszweig Hafenbetriebe ein Gewinn von 579 T€.

Zum Zeitpunkt der Planung ist man davon ausgegangen, dass im Laufe des Geschäftsjahres 2017 die Kündigung der Darlehensverträge, sowie die Ausübung der Kaufoption durch die Frischezentrum Frankfurt am Main – Großmarkt GmbH umgesetzt werden und die Marktbetriebe ebenfalls die aufgenommenen und durchgereichten Darlehen kündigen werden. Die daraus resultierenden Auswirkungen sind aus Vorsichtsgründen für das Jahr 2018 entsprechend eingeplant worden. Gleichwohl wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit auf Basis des Prognoseberichts und unter Berücksichtigung der erfolgten Zusammenlegung der Eigenbetriebe Markt und Hafen ausgegangen.

### **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 (PCGK) - für die Beteiligungen an privatrechtlichen Unternehmen“ beschlossen. Der Grundsatzbeschluss des Magistrats zur Anerkennung des PCGK erfolgte am 20. November 2009 (Nr.1716).

Die Betriebsleitungen der städtischen Eigenbetriebe wurden damit angewiesen, die Regelungen und Standards des Kodex umzusetzen. Ein entsprechender Beschluss erfolgte in der Betriebskommissionssitzung am 17. Juni 2010. Somit ist der Public Corporate Governance Kodex der Stadt Frankfurt am Main seit dem Geschäftsjahr 2011 ein verpflichtender Bestandteil im Geschäftsbericht der Marktbetriebe.

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



Die anhand der Evaluierungsergebnisse empfohlenen Maßnahmen werden seither kontinuierlich umgesetzt.

Da es 2016 einige Veränderungen in der Besetzung der Betriebskommission gegeben hat, wurde eine erneute Evaluierung der Tätigkeiten der Betriebskommission notwendig. Die durch das Beteiligungsmanagement gesteuerte, onlinebasierte Befragung der Betriebskommissionsmitglieder erfolgte im Zeitraum Dezember 2017 bis März 2018. Die Evaluierung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Ergebnisse werden der Betriebskommission während der nächsten turnusmäßigen Sitzung präsentiert.

Sollte im Zuge der Jahresabschlussprüfung 2017 eine Abweichung zum PCGK festgestellt werden, wird über die Abweichung und entsprechende Maßnahmen im Geschäftsbericht des abgelaufenen Wirtschaftsjahres berichtet.

Frankfurt am Main, 02. Mai 2018



Herbert Janicke  
Betriebsleiter



Ralf Karpa  
Betriebsleiter



**Bilanz der Hafens- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main  
– Betriebszweig Marktbetriebe –  
(vormals Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), Frankfurt am Main**

**A K T I V A**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	312.496,15		320.052,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.194.711,34		7.194.711,34
3. Maschinen, maschinelle Anlagen	0,00		0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.244,03		8.325,38
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	24.312,33		20.640,66
		<b>7.537.763,85</b>	<b>7.543.729,93</b>
II. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	1.688.100,00		1.688.100,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.447.095,70		14.372.285,24
		<b>14.135.195,70</b>	<b>16.060.385,24</b>
		<b>21.672.959,55</b>	<b>23.604.115,17</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	53.391,29		62.324,86
2. Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main	5.478.253,48		5.696.751,49
3. Sonstige Vermögensgegenstände	147.326,20		152.777,91
		<b>5.678.970,97</b>	<b>5.911.854,26</b>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	244.925,63	244.925,63	80.165,72
		<b>27.596.856,15</b>	<b>29.596.135,15</b>

**Bilanz der Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main  
– Betriebszweig Marktbetriebe –  
(vormals Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), Frankfurt am Main**

**P A S S I V A**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Stammkapital	1.278.229,70	1.278.229,70	1.278.229,70
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage	1.574.630,47		1.574.630,47
2. Erneuerungs- und Erweiterungsrücklage	7.305.238,42		7.305.238,42
		8.879.868,89	8.879.868,89
III. Jahresverlust / Jahresgewinn	-33.136,14	-33.136,14	171.002,15
		<b>10.124.962,45</b>	<b>10.329.100,74</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	964.064,00		974.142,00
2. Rückstellung Altersteilzeit	92.152,00		211.909,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.524.068,94		3.256.277,86
		4.580.284,94	4.442.328,86
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.483.095,70		14.408.285,24
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.182,79		5.890,13
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt am Main	258,00		0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	49.121,76		57.186,68
		12.538.658,25	14.471.362,05
<b>D. Passive Latente Steuern</b>	352.950,51	352.950,51	353.343,50
		<b>27.596.856,15</b>	<b>29.596.135,15</b>

**Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main  
– Betriebszweig Marktbetriebe –  
(vormals Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), Frankfurt am Main  
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017  
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017**

	<b>2017</b> EUR	<b>2016</b> EUR
1. Umsatzerlöse	723.738,82	738.642,66
2. Sonstige betriebliche Erträge	16.547,69	13.607,13
	<b>740.286,51</b>	<b>752.249,79</b>
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	210.923,55	224.917,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; davon für Altersversorgung EUR 110.116,66 (Vorjahr EUR 144.708,46)	183.282,77	218.911,74
	<b>394.206,32</b>	<b>443.829,29</b>
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	9.637,75	9.637,73
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	430.878,40	173.120,03
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	705.722,97	842.680,38
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	637.572,94	690.557,93
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-26.285,93</b>	<b>277.785,19</b>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.850,21	106.783,04
<b>10. Jahresverlust / Jahresgewinn</b>	<b>-33.136,14</b>	<b>171.002,15</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

### I. ALLGEMEINE ANGABEN

Am 16. November 2017 hat die Stadtverordnetenversammlung die Zusammenfassung der Eigenbetriebe Hafenbetriebe und Marktbetriebe zu einem Eigenbetrieb beschlossen. Die Zusammenfassung erfolgt durch die Aufnahme des Eigenbetriebs Marktbetriebe in den Eigenbetrieb Hafenbetriebe unter Änderung des Namens in „Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main“. Dieser unterteilt sich in den Betriebszweig Hafenbetriebe (vormals Hafenbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), Frankfurt am Main, nachfolgend Hafenbetriebe genannt, und den Betriebszweig Marktbetriebe (vormals Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main), Frankfurt am Main nachfolgend Marktbetriebe genannt. Die organisatorische Änderung trat am 01. Januar 2018 nach Veröffentlichung der neuen Betriebssatzung am 19. Dezember 2017 im Amtsblatt der Stadt Frankfurt am Main in Kraft.

Die Löschung des Eigenbetriebes Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main aus dem Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main (HRA 30466) erfolgte am 27. März 2018.

### II. ANWENDUNG DES EIGENBETRIEBSGESETZES

Der vorliegende Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2017 wurde gemäß § 22 EigBGes nach den aktuellen Vorschriften der Rechnungslegung des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften erstellt. Gemäß § 5 Ziffer 11 EigBGes wird der vorliegende Jahresabschluss durch die Stadtverordnetenversammlung festgestellt. Sie beschließt gleichzeitig über die Verwendung des Jahresgewinns, bzw. Behandlung des Jahresverlustes. Die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den Formblättern zum Eigenbetriebsrecht (Nr. 10, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen vom 9. Juni 1989).

### III. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Ansatz und die Bewertung der Aktiva und Passiva erfolgen nach den für alle Kaufleute geltenden Grundsätzen der §§ 238 bis 256 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) erstellt.

Die Bewertung erfolgte im Einzelnen wie folgt:

Sachanlagen werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Nutzungsdauer richtet sich nach den betrieblichen Erfahrungswerten und beträgt 5 bis 50 Jahre. Für geringwertige Wirtschaftsgüter von 150 bis 1.000 € wird ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre gleichmäßig abgeschrieben wird. Der Sammelposten ist für das Unternehmen von untergeordneter Bedeutung.

Finanzanlagen werden verlustfrei zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert bewertet.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach den anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels der sog. 'Projected-Unit-Credit-Methode' (PUC-Methode). Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die 'Richttafeln 2005 G' von Klaus Heubeck verwendet.

Als weitere Annahmen liegen der Rechnungszinssatz von 3,68 Prozent p.a. und der Rententrend von 1,00 Prozent p.a. zugrunde.

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

Auch die Rückstellungen für Altersteilzeit sind nach den vorgenannten Richttafeln unter Anwendung eines Rechnungszinssatzes von 2,80 Prozent p.a. und eines Gehaltstrends von 2,5 Prozent p.a. ermittelt.

Die übrigen Rückstellungen sind in der Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt und berücksichtigen unter Einbeziehung der Laufzeitabzinsung alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

#### **IV. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS**

Der operative Geschäftsbetrieb wurde auf der Basis des Betriebspachtvertrages vom 17. Januar 2007 zum 01. Januar 2007 an die HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH („HFM“) verpachtet.

#### **ANGABEN ZUR BILANZ**

##### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens gem. § 25 Abs. 2 EigBGes im Wirtschaftsjahr 2017 ist im nachfolgenden Anlagennachweis dargestellt.



HAFEN- UND MARKTBETRIEBE  
der Stadt Frankfurt am Main



## Entwicklung des Anlagevermögens der Marktbetriebe im Geschäftsjahr 2017

	Anschaffungs- u. Herstellungskosten				31.12.2017 EUR
	01.01.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	2.484.439,17	0,00	0,00	0,00	2.484.439,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten *)	27.840.813,40	0,00	0,00	0,00	27.840.813,40
3. Maschinen, maschinelle Anlagen	77.647,21	0,00	0,00	0,00	77.647,21
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.361,62	0,00	0,00	0,00	96.361,62
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	20.640,66	3.671,67	0,00	0,00	24.312,33
	<b>30.519.902,06</b>	<b>3.671,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.523.573,73</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	1.688.100,00	0,00	0,00	0,00	1.688.100,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.372.285,24	0,00	1.925.189,54	0,00	12.447.095,70
	<b>16.060.385,24</b>	<b>0,00</b>	<b>1.925.189,54</b>	<b>0,00</b>	<b>14.135.195,70</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>46.580.287,30</b>	<b>3.671,67</b>	<b>1.925.189,54</b>	<b>0,00</b>	<b>44.658.769,43</b>

	Abschreibungen				31.12.2017 EUR
	01.01.2017 EUR	im Wirtschaftsjahr EUR	auf Abgänge EUR	auf Umbuchungen EUR	
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	2.164.386,62	7.556,40	0,00	0,00	2.171.943,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten *)	20.646.102,06	0,00	0,00	0,00	20.646.102,06
3. Maschinen, maschinelle Anlagen	77.647,21	0,00	0,00	0,00	77.647,21
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.036,24	2.081,35	0,00	0,00	90.117,59
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>22.976.172,13</b>	<b>9.637,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.985.809,88</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>22.976.172,13</b>	<b>9.637,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>22.985.809,88</b>





**Entwicklung des Anlagevermögens der Marktbetriebe im Geschäftsjahr 2017**

	Restbuchwerte		Kennzahlen	
	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR	Ø Abschreibungssatz v.H.	Ø Restbuchwert v.H.
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	312.496,15	320.052,55	0,30%	12,58%
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten *)	7.194.711,34	7.194.711,34	0,00%	25,84%
3. Maschinen, maschinelle Anlagen	0,00	0,00	0,00%	0,00%
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.244,03	8.325,38	2,16%	6,48%
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	24.312,33	20.640,66	0,00%	100,00%
	<b>7.537.763,85</b>	<b>7.543.729,93</b>	<b>0,03%</b>	<b>24,69%</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen	1.688.100,00	1.688.100,00	0,00%	100,00%
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12.447.095,70	14.372.285,24	0,00%	100,00%
	<b>14.135.195,70</b>	<b>16.060.385,24</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>21.672.959,55</b>	<b>23.604.115,17</b>	<b>0,02%</b>	<b>48,53%</b>

\*) Sonderposten i.H.v. 20.646.102,06 € bereits in Abschreibung Grundstücke ohne Bauten erfasst.

## Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Die zum Stichtag gebuchten Anlagen im Bau belaufen sich hauptsächlich auf die energetische Optimierung der Markthalle Höchst in Höhe von 21 T€.

## Beteiligungen

Name und Sitz	Buchwert TEUR	Beteiligung %	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis TEUR
Frischezentrum Frankfurt am Main Großmarkt GmbH, Frankfurt am Main	1.688	25,00	6.602*)	152

\*)Jahresabschluss zum 31.12.2016

Die Beteiligung an der Frischezentrum Frankfurt am Main – Großmarkt GmbH (FRIMA GmbH) beträgt unverändert 1.688 T€.

## Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Dieser Posten betrifft ein der Frischezentrum Frankfurt am Main - Großmarkt GmbH im Jahr 2003 zugesagtes Darlehen über insgesamt 37.374 T€. Bei dem Bilanzausweis von 12.447 T€ (Vorjahr: 14.372 T€) handelt es sich um die zum 31. Dezember 2017 beanspruchten Darlehensteilbeträge. Im Berichtsjahr hat die Frischezentrum Frankfurt am Main - Großmarkt GmbH Darlehensteilbeträge in Höhe von 1.925 T€ zurückgezahlt. Die Besicherung der Darlehen erfolgte am 17. August 2004 durch Eintragung einer Grundschuld auf das Erbbaurecht im Grundbuch.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Aus der Zinsabgrenzung zum 31. Dezember 2017 besteht gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, eine Forderung über 53 T€.

Bei den Forderungen an die Stadt Frankfurt am Main handelt es sich mit 5.279 T€ um das Guthaben bei der Stadtkasse und um Forderungen aus der Gewerbesteuer 2016 (86 T€) und 2017 (72 T€). Aus der Umsatzsteuerabrechnung des Berichtsjahres besteht eine Forderung in Höhe von 41 T€.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich mit 12 T€ um Kautionsgestellungen im Rahmen der Veräußerung des ehemaligen Großmarktgeländes an die EZB, um Forderungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag aus 2016 (76 T€) und 2017 (56 T€) und um Verwarngelder (3 T€).

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

### **Stammkapital**

Das Stammkapital beträgt 1.278 T€.

### **Rücklagen**

Die Rücklagen setzen sich aus der Rücklage BilMoG (754 T€), aus anderen Gewinnrücklagen (820 T€) sowie einer Modernisierungs-/ Erneuerungsrücklage (7.305 T€) zusammen.

### **Jahresgewinn 2016**

Gemäß Beschluss der Betriebskommission vom 28. Juni 2017 ist der Jahresgewinn 2016 von 171.002,15 € in voller Höhe an den städtischen Haushalt abzuführen. Der Jahresabschluss 2016 wurde am 16. November 2017 durch die Stadtverordnetenversammlung festgestellt. Die Gewinnabführung erfolgte noch im Dezember 2017.

### **Jahresergebnis 2017**

Die Marktbetriebe erwirtschafteten im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresverlust in Höhe von 33.136,14 €.

### **Rückstellungen für Pensionen**

Für Verpflichtungen gegenüber ehemaligen Beamten und Hinterbliebenen beläuft sich der Wert gemäß § 253 HGB zum 31. Dezember 2017 auf 964 T€. Diese liegen um 54.720 € unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2017 bei Anwendung des Sieben-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte.

Der Unterschiedsbetrag zum 31. Dezember 2017 in Höhe von 54.720 € unterliegt einer Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB sind die Pensionsverpflichtungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2017 wurden als Rechnungsgrundlagen verwendet:

- Sterblichkeit und Invalidisierung nach den "Richttafeln 2005 G von K. Heubeck"
- Diskontierungszinssatz 3,68 Prozent p.a.
- Versicherungsmathematische Methode: "Projected-Unit-Credit-Methode"
- Rententrend: 1,0 Prozent

### **Rückstellungen Altersteilzeit**

Die Rückstellung (92 T€) betrifft drei Mitarbeiter der Marktbetriebe, die sich entschlossen haben, Altersteilzeit im Blockmodell in Anspruch zu nehmen. Die Mitarbeiter befinden sich alle in der Freizeitphase; der Verbrauch belief sich auf 120 T€.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die Verpflichtungen aus sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen für:

- Verpflichtungen aus dem Verkauf Großmarkt 3.187 T€
- Verpflichtungen aus dem Ausgleich des steuerlichen Nachteils Frischezentrum 302 T€
- Verpflichtungen aus Personalaufwand in Höhe von 11 T€
- Verpflichtungen aus Jahresabschlusskosten 16 T€

Die Entwicklung der Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:



Rückstellungen Marktbetriebe 2017

	Stand 01.01.2017 EUR	Zinsertrag 2017 EUR	Verbrauch 2017 EUR	Zinsaufwand 2017 EUR	Auflösung 2017 EUR	Zuführung 2017 EUR	Stand 31.12.2017 EUR
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	974.142,00	0,00	46.546,00	36.468,00	0,00	0,00	964.064,00
2. Rückstellung für Altersteilzeit	211.909,00	1.232,00	118.525,00	0,00	0,00	0,00	92.152,00
3. sonstige Rückstellungen	3.256.277,86	50,37	60.246,17	0,00	1.175,50	329.263,12	3.524.068,94
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>4.442.328,86</b>	<b>1.282,37</b>	<b>225.317,17</b>	<b>36.468,00</b>	<b>1.175,50</b>	<b>329.263,12</b>	<b>4.580.284,94</b>

## Verbindlichkeiten

Die Zusammenstellung und Fristigkeit der Verbindlichkeiten im Einzelnen:

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	> 1 Jahr	davon > 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gegenüber Kreditinstituten	12.483.095,70	1.949.123,52	10.533.972,18	2.476.786,83
Gegenüber der Stadt Frankfurt am Main	258,00	258,00		
Aus Lieferung und Leistung	6.182,79	6.182,79	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	49.121,76	49.121,76	0,00	0,00
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>12.538.658,25</b>	<b>2.004.686,07</b>	<b>10.533.972,18</b>	<b>2.476.786,83</b>

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen aus 46 T€ Zinsabgrenzung aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Stadt Frankfurt am Main (Vorjahr: 54 T€).

## Latente Steuern

Für die Unterschiede zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz sind per Saldo passive Latente Steuern gemäß § 274 HGB in Höhe von 353 T€ auszuweisen (davon aktiv: 54 T€ / davon passiv: 407 T€). Veränderungen im laufenden Jahr im Bereich der aktiven und passiven latenten Steuern sind nur marginal zu verzeichnen. Grundlage der Berechnung sind in erster Linie die steuerlich gebildete § 6b EStG Rücklage abzüglich der Ansatz- und Bewertungsdifferenzen bei den Rückstellungen für Altersteilzeit und für Pensionszusagen. Der Berechnung wurden die derzeit geltenden Ertragssteuersätze mit einem Gewerbesteuerhebesatz von 460 Prozent zu Grunde gelegt.

## ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

Bei den Umsätzen handelt es sich im Berichtsjahr um Erlöse von der HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mit beschränkter Haftung, Frankfurt am Main (HFM) aus dem im Rahmen des Betriebspachtvertrages angefallenen Pachtzins (3 T€), prozentuale Anteile des Umsatzes an den operativen Geschäften (408 T€) und Entgelte für die Personalgestaltung (313 T€), zusammen 724 T€.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Verwarnungen und Bußgelder mit 13 T€, sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von rund 1 T€.

### Materialaufwand

Seit Inkrafttreten des Betriebspachtvertrages am 01. Januar 2007 haben die Marktbetriebe keinen eigenen Materialaufwand mehr. Diese Kosten sind von der HFM zu tragen.

### Personalaufwand

Im Jahr 2017 waren im Durchschnitt 6 Mitarbeiter beschäftigt.

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Beschäftigte insgesamt	5	6

### Abschreibungen

Die laufenden Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen betragen 10 T€ (siehe auch die Darstellung im Anlagennachweis).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Berichtszeitraum 302 T€ außergewöhnlicher Aufwand für eine Verpflichtung zum Ausgleich eines dem Frischzentrum entstandenen steuerlichen Nachteils durch zeitlich verzögerte behördliche Bearbeitungsvorgänge bei einer Kapitalerhöhung im Jahr 2003, sowie 89 T€ Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten enthalten. Des Weiteren sind hier rund 5 T€ Planungskosten für den Umbau der Klein-

markthalle enthalten (Vorjahr: 61 T€) und 8 T€ für Anteile an den Kosten städtischer Dienststellen. Seit 2016 werden durch die Stadtkasse Negativzinsen für Bankguthaben berechnet. Im Geschäftsjahr sind hierfür 20 T€ (Vorjahr 5 T€) angefallen. Im Vorjahresabschluss wurden diese unter der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Aufgrund neuer Erkenntnisse sind diese ab 2017 den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ zugeordnet. Berücksichtigt man diese Änderung rückwirkend, ergeben sich „sonstige betriebliche Aufwendungen“ für das Jahr 2016 in Höhe von 178 T€.

### **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Zinserträge aus den Darlehensgewährungen an die Frischezentrum Frankfurt am Main - Großmarkt GmbH in Höhe von 702 T€ (Vorjahr: 801 T€).

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Der Zinsaufwand für Darlehen betrifft mit 601 T€ (Vorjahr: 685 T€) die Verzinsung der von der Stadt Frankfurt am Main für die Marktbetriebe aufgenommenen und weitergeleiteten Darlehen. Ebenso sind hier Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 36 T€ enthalten. Die im Vorjahr unter dieser Position ausgewiesenen Negativzinsen werden ab dem Berichtsjahr der Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“ zugeordnet. Berücksichtigt man diese Änderung rückwirkend, ergeben sich „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ für das Jahr 2016 in Höhe von 685 T€.

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

Das Ertragssteuersoll für 2017 beläuft sich auf 7 T€.



**Neutrales Ergebnis**

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>2017</b>
	<b>EUR</b>
<b>Neutrale Erträge</b>	
<u>Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen</u>	<u>1.176</u>
	<b>1.176</b>
<b>Neutrale Aufwendungen</b>	
<u>Außergewöhnlicher Aufwand</u>	<u>302.000</u>
	<b>302.000</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b><u>-300.824</u></b>

**V. SONSTIGE ANGABEN**

**Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB**

Am Bilanzstichtag bestanden Rückgriffsrechte auf hinterlegte Sicherheiten sowie Verbindlichkeiten aus hinterlegten Sicherheiten in Höhe von 148 T€.

**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 Marktbetriebe haben könnten.

**Geschäfte mit nahestehenden Personen**

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

**Honorar der Abschlussprüfung**

Im Wirtschaftsjahr 2017 fielen 10 T€ für die Abschlussprüfungsleistungen an. Weitergehende Bestätigungs- und Steuerberatungsleistungen wurden durch die abschlussprüfende Gesellschaft nicht erbracht.

Im Berichtsjahr lagen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen vor.

## Organe

Die Betriebskommission setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

### Magistratsmitglieder

Herr Stadtrat Markus Frank  
Herr Bürgermeister und Stadtkämmerer  
Uwe Becker

Frau Stadträtin Dr. Ursula Fechter

Herr Stadtrat Dr. Matthias Mehl

Herr Stadtrat Claus Möbius

### Stellvertreter

Herr Stadtrat Eugenius Muñoz del Rio

Herr Stadtrat Dr. Bernd Heidenreich

Frau Stadträtin Rosemarie Heilig

### Stadtverordnete

Frau Stadtverordnete Hilime Arslaner-Gölbasi

Frau Stadtverordnete Christiane Loizides

Herr Stadtverordneter Bernhard Ochs

Herr Stadtverordneter Horst Reschke

Frau Stadtverordnete Stella Stilgenbauer

### Stellvertreter

Frau Stadtverordnete Ursula auf der Heide

Herr Stadtrat Michael zu Löwenstein

Herr Stadtverordneter Michael Müller

Herr Stadtverordneter Dr. Helmut Alt

Frau Stadtverordnete Figen Brandt

### Bürgerschaftsvertreter

Frau Jutta Ehret, ver.di  
Gewerkschaftssekretärin

Herr Dr. Alexander Theiss  
IHK Frankfurt, Geschäftsführer

### Stellvertreter

Herr Gerhard Smentek  
ver.di

Herr Hanns Peter Laux  
IHK Frankfurt

**Mitglieder des Personalrates**

Herr Thorsten Blum  
Betriebsangestellter

Frau Sabine Kiepfer  
Betriebsangestellte

**Stellvertreter**

Herr Uwe Dietsch  
Betriebsangestellter

Herr Thomas Kahl  
Betriebsangestellter

Zu den Gesamtbezügen der Betriebsleitung wurde von der Schutzklausel gem. § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

**Ausschüttungssperre**

Zum Abschlussstichtag unterliegen der Ausschüttungssperre:

Unterschiedsbetrag aus Pensionsrückstellungen §253 Abs. 6 HGB	54.720,00 €
zuzüglich aktive latente Steuern	17.472,10 €
<u>zur Ausschüttung gesperrt</u>	<u>72.192,10 €</u>

Aufgrund des Jahresverlustes in Höhe von 33.136,14 € im Berichtsjahr und da die frei verfügbaren Rücklagen (820.495,30 €) den Gesamtbetrag der ausschüttungsgesperrten Beträge zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 übersteigen, ist eine Ausschüttungssperre nicht relevant.

**Verwendung des Jahresergebnisses**

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresverlust von 33.136,14 € auf neue Rechnung vorzutragen.

**VI. NACHTRAGSBERICHT**

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

Frankfurt am Main, 02. Mai 2018



Herbert Janicke  
Betriebsleiter



Ralf Karpa  
Betriebsleiter



---

HAFEN- UND MARKTBETRIEBE  
der Stadt Frankfurt am Main

Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main - Betriebszweig Marktbetriebe -  
(vormals Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main) - Lindleystraße 14 - 60314 Frankfurt am Main

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