



Sprinkenhof
Wir bewegen Immobilien



Geschäftsbericht 2025

INHALTSVERZEICHNIS LAGEBERICHT

1 Gegenstand der Sprinkenhof GmbH	4
 1.1 Einführung	4
 1.2 Asset-Management	4
 1.2.1 Kaufmännisches Asset-Management	5
 1.2.2 Technisches Asset-Management	5
 1.3 Projektmanagement	6
 1.3.1 Projektentwicklung	6
 1.3.2 Projektrealisierung	6
2 Marktumfeld	7
 2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	7
 2.2 Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes	7
3 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft	8
 3.1 Ertragslage	8
 3.2 Vermögens- und Finanzlage	11
 3.3 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage	12
4 Chancen- und Risikobericht	12
 4.1 Gesamtbeurteilung des Risikomanagementsystems	12
 4.2 Identifizierte Einzelrisiken	13
 4.3 Chancen	15
5 Prognosebericht	16
INHALTSVERZEICHNIS ANHANG	17

1 Gegenstand der Sprinkenhof GmbH

1.1 Einführung

Sprinkenhof ist die gewerbliche Immobiliengesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und sichert als Asset-Manager die werthaltige Entwicklung der eigenen und übertragenen Immobilien. Als Projektmanager agiert Sprinkenhof bei Neubau- und Sanierungsvorhaben als Totalübernehmer, Investor oder Baubetreuer für städtische Vorhaben.

Zu den wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft zählen die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien mit überwiegend gewerblicher Nutzung sowie die Projektentwicklung und Realisierung von Neubau- und Sanierungsvorhaben. Das Projektmanagement der Gesellschaft umfasst die Konzeptionierung, die Projektentwicklung und die Projektrealisierung für Neu- und Erweiterungsbauten sowie für Sanierungsvorhaben. Im Immobilienmanagement wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener, überwiegend gewerblich genutzter, bebauter Grundstücke bewirtschaftet.

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind Erlöse aus der Vermietung von eigenen und aus der Verwaltung übertragener Immobilien sowie Erlöse aus der Bautätigkeit. Wesentlichen Einfluss auf das Jahresergebnis vor Ergebnisabführung haben im Bereich der Vermietung die Parkhäuser.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden insbesondere in der Leerstandsquote sowie der Einhaltung der bei den jeweiligen Bauvorhaben vorgegebenen Fristen gesehen. Die Sicherstellung der Kundenzufriedenheit ist darüber hinaus ein wichtiges Ziel aller Geschäftsbereiche. Die Erreichung dieser Ziele wird durch regelmäßige Kundenzufriedenheitsumfragen nachgehalten.

Die strategischen Ziele Geschäftsergebnis, Werterhalt der Immobilien, Nutzerzufriedenheit und günstige Mieten bilden dabei den Rahmen für das Management der Immobilien.

Das Unternehmen entwickelte sich in den letzten Jahren vom reinen Grundstücksbewirtschafter und Baubetreuer zum Asset- und Projektmanager. Sprinkenhof steht der FHH dabei als Partner und Berater in Immobilienfragen zur Verfügung. Der Aufbau der Organisation ist im Wesentlichen durch die beiden operativen Geschäftsbereiche Asset- und Projektmanagement geprägt, die im Folgenden dargestellt werden.

1.2 Asset-Management

Der Geschäftsbereich Asset-Management hat die Aufgabe des strategischen und operativen Immobilienmanagements. Das aktive laufende Objektmanagement wird dabei durch das **kaufmännische Asset-Management** mit den Aufgaben des Asset- und Property-Managements sowie des kaufmännischen Facility-Managements und das **technische Asset-Management** mit den Aufgaben des technischen und infrastrukturellen Facility-Managements durchgeführt.

Die Schnittstellen zwischen den in den jeweiligen Abteilungen (Gewerbe/Gewerbe Public) organisierten kaufmännischen und technischen Teams im Rahmen eines ganzheitlichen Asset-Managements sind vielfältig.

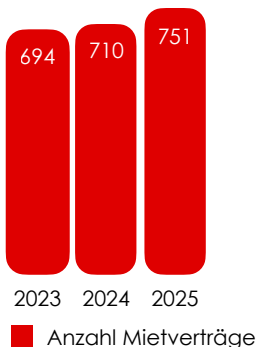
Die strategische Aufgabe und wirtschaftliche Verantwortung auf der Ebene jeder einzelnen Immobilie obliegt dem kaufmännischen Asset-Management. Die Aufgaben erfolgen unterschiedlich nach Objekt und Vertrag in der Funktion eines Eigentümers bzw. Vermieters, Verwalters oder geschäftsbesorgend.



1.2.1 Kaufmännisches Asset-Management

Das kaufmännische Asset-Management verantwortet die wertorientierte und marktgerechte Vermietung, Verwaltung sowie Optimierung und Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien. In der laufenden Bewirtschaftung wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener, überwiegend gewerblich genutzter und bebauter Grundstücke vermietet und verwaltet.

Das Portfolio umfasst Büro-, Laden-, Werkstatt-, Hallen- und Lagerflächen, Parkhäuser und Stellplätze, Gewerbehöfe sowie diverse Spezialimmobilien, wie z. B. Theater und Museen oder Polizei- und Feuerwachen. Neu errichtete Gebäude für in der Regel städtische Bedarfe ergänzen das Portfolio sukzessive.



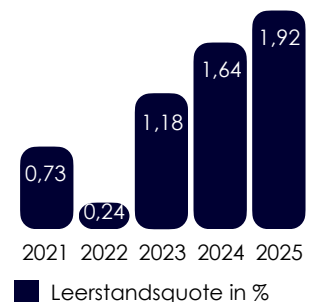
Darüber hinaus werden diverse Objekte über Geschäftsbesorgungsverträge für die FHH betreut, u. a. für Fachbehörden oder Bezirksämter. Weiterhin besteht ein Pachtvertrag über Gebäude der Polizei und Feuerwehr, die an die Nutzer weitervermietet werden. Im Geschäftsjahr 2025 wurden von der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) 100 % der Anteile an der Pflegen und Wohnen Gruppe in Hamburg erworben. Mit Wirkung vom 01.10.2025 hat die Sprinkenhof für die Immobiliengesellschaften der Gruppe die Geschäftsbesorgung übernommen.

Die Mieten orientieren sich am Markt oder am Kapitaldienst, insbesondere bei öffentlich genutzten Objekten, bei denen bspw. „Mieter-Vermieter-Modelle“ (MVM) zur Anwendung kommen.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2025 auf eigene Rechnung insgesamt 278 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 279) mit zusammen 751 Mietverträgen (Vorjahr: 710) sowie 3.126 (Vorjahr: 3.672) Kfz-Stellplätzen in den Parkhäusern und Tiefgaragen.

Im Jahr 2025 ist folgende Wirtschaftseinheit abgegangen:
91243 Wentorfer Straße 13 P+F KG Polizei

Die Leerstandsquote betrug bereinigt (ohne den planungsbetroffenen Leerstand) 1,92 % (Vorjahr: 1,64 %). Dies weist weiterhin auf eine sehr gute Vermietungssituation hin.



1.2.2 Technisches Asset-Management

Das technische Asset-Management verantwortet die wertorientierte Instandhaltung des Portfolios mit dem Ziel des Werterhalts und der Verbesserung oder Herstellung der Vermietbarkeit. Das Portfolio besteht überwiegend aus städtischen Büro- und Gewerbeimmobilien und beläuft sich auf eine Fläche von derzeit rund 1,98 Mio. m² (Vorjahr: 1,78 Mio. m²).

Diese Gesamtfläche wird ausgehend von den unterschiedlichen Rahmenbedingungen in verschiedene Portfolios unterteilt (für die FHH verwaltete Immobilien, eigene Immobilien, Mieter-Vermieter-Modelle, Gewerbehöfe, Polizei, Feuerwehr, Museen und gesonderte Immobiliengesellschaften).

Insgesamt sind mit den Instandhaltungsaufwendungen für eigene Objekte (rund € 16,9 Mio.) rund € 50,4 Mio. (€ 29,49/m²) (Vorjahr € 43,0 Mio. und € 24,14/m²) im Rahmen der Instandhaltung für alle eigenen und betreuten Objekte aufgewendet worden.

Wesentliche Aufgaben sind die Instandhaltung, Wartung, Inspektion sowie Instandsetzung. In der laufenden Instandhaltung werden wiederkehrende und gleichwertige Leistungen an externe Dienstleister übergeben. Das technische Asset-Management ist weiterhin auf ein nachhaltiges Facility-Management (FM) ausgerichtet. Dies wird besonders vor dem Hintergrund der vertieften Bearbeitung

von MVM-Modellen deutlich, bei denen die langfristige (30 Jahre) wirtschaftliche Verantwortung für die Werthaltigkeit und Funktionsfähigkeit neu errichteter oder sanierter Gebäude übernommen wird.



1.3 Projektmanagement

Im Geschäftsfeld Projektmanagement werden für komplexe Bauvorhaben (in der Regel mit Gesamtbaukosten größer € 2 Mio.) vielfältige Projektentwicklungs-, Planungs- und Bauaufgaben über ein professionelles und ganzheitliches Projektmanagement bereitgestellt, um die vielfältigen Bauaufgaben der FHH, auch von Großprojekten, im Zeit- und Kostenrahmen umzusetzen. Neubau- und Sanierungsvorhaben für die FHH werden von Sprinkenhof als Baubetreuer, Investor oder Totalübernehmer (Realisierungsträger) für städtische Bauherren oder als eigenwirtschaftliche Projekte realisiert.



1.3.1 Projektentwicklung

Die Projektentwicklung widmet sich der Analyse von Wertschöpfungspotenzialen und der Entwicklung von maßgeschneiderten Realisierungsmodellen im Bereich von komplexen Neu- und Umbauvorhaben von Immobilien am Standort Hamburg.

Kernaufgaben der Projektentwicklung sind im Wesentlichen zwei Bearbeitungsschwerpunkte. Zum einen werden die eigenen Grundstücke und Immobilien systematisch auf Entwicklungspotenziale hin untersucht und deren wirtschaftliche Umsetzbarkeit beurteilt. Zum anderen führt und berät die Projektentwicklung städtische Bauherren oder Bedarfsträger bis zur Realisierungsentscheidung. Mit der Initiierung und Begleitung von hochbaulichen und städtebaulichen Wettbewerben, Entwicklungs- und Machbarkeitsstudien sowie der Baurechtschaffung und der Grundstückssicherung trägt die Projektentwicklung zu der Konzeption von Bauvorhaben bei. Zuletzt erbringt die Projektentwicklung als kompetenter Partner der FHH Beratungsdienstleistungen, z. B. bei der Begleitung von Projektkonzeptionen. Großprojekte werden zunehmend außerhalb der Linienorganisation durch Projektdirektionen bearbeitet, die im Projektverlauf ihre eigenen Teams aufbauen. Diese Projektdirektionen sind ebenfalls der Projektentwicklung zugeordnet.



1.3.2 Projektrealisierung

Die Projektrealisierung verantwortet die Planung und Umsetzung von Bauprojekten bis zur baulichen Fertigstellung. Masterplan-Entwicklungen und Grundstücksanalysen (Feststellung der Möglichkeit der Bebaubarkeit) sowie Vorstudien im Vorwege sind Bestandteil der Angebotsvielfalt und werden in enger Abstimmung mit der Projektentwicklung durchgeführt.

Je nach Realisierungsmodell wird die Projektverantwortung mit Start der Leistungsphase 1 nach HOAI von der Abteilung Projektentwicklung übernommen, oder die Projektrealisierung wird von der FHH mit Leistungen im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauprojekten beauftragt. Sprinkenhof übernimmt im jeweils vertraglich vereinbarten Rahmen vollständig oder in Teilbereichen die Aufgaben des Projektmanagements (Baumanagement, Projektsteuerung und Projektleitung) und delegierbare Bauherrenleistungen. Auch Planungsleistungen (z. B. Generalplanung, Architektur-, TGA- und Tragwerksplanung) werden – anteilig oder umfassend – für die Auftraggeber durch Sprinkenhof erbracht.

Wird innerhalb der gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltung im MVM die Gesellschaft durch eine vermögensverwaltende Objekt-KG mit der Realisierung oder Sanierung eines Objektes beauftragt, wird das Geschäftsfeld Projektmanagement mit den entsprechenden Aufgaben für die Planung und Umsetzung des jeweiligen Projektes betraut.

Im Berichtsjahr wurde ein großes Projekt abgerechnet und es kamen im Geschäftsjahr neue Projekte dazu. So wird die Sprinkenhof ab 2026 den Neubau des Instituts für Hygiene und Umwelt sowie das Polizeiausbildungszentrum am Braamkamp realisieren. Für weitere Projekte, die sich z. T. schon seit mehreren Jahren in der Planung oder in der Durchführung vorgezogener Maßnahmen befinden, konnten im Berichtsjahr Totalübernehmer- und Gebäudeunterhaltungsverträge abgeschlossen werden. Hierzu zählen u. a. das Hamburg Fundamental Interactions Laboratory (HAFUN), das Demonstra-

tionszentrum für Sektorkopplung (DZS), die Kulturfabrik Kampnagel und das Gebäude der Finanzbehörde am Gänsemarkt.

2 Marktumfeld



2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft wieder leicht gewachsen.

Die Bruttowertschöpfung ging 2025 insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Zwischen den Branchen gab es aber große Unterschiede.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Hochbau und das Ausbaugewerbe deutlich aus. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen wurde.

Die Bruttoanlageinvestitionen sanken insgesamt um 0,5 % gegenüber dem Vorjahr. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück und damit das fünfte Mal in Folge. Anhaltend hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten wie Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr blieb der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Coronajahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren und kam nun 2025 zum Erliegen. Wie im Vorjahr legte die Beschäftigung ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen zu, vor allem im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit. Die Zahl der Erwerbstätigen im verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe sank dagegen erneut.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2025 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von rund 107 Milliarden Euro. Wie im Vorjahr schlossen sowohl der Bund als auch die Länder, die Gemeinden und die Sozialversicherung mit einem Defizit.

(Quelle: Statistisches Bundesamt)



2.2 Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes

Zwar hat der Hamburger Investmentmarkt im bundesweiten Vergleich die bislang beste Performance gezeigt, trotzdem muss bei der Analyse aber berücksichtigt werden, dass der Verkauf des Pflegeheim-Portfolios einen überproportional großen Einfluss auf die Entwicklung hatte. Ohne diesen Deal hätte auch Hamburg, wie alle übrigen Standorte, einen leichten Umsatzrückgang verzeichnet.

Trotzdem ist generell eine Stimmungsaufhellung zu beobachten, die zu einem steigenden Interesse auf Investorenseite beiträgt. Unterstrichen wird diese Aussage auch durch den Abschluss einiger größerer Transaktionen, die in den vergangenen zwei Jahren Seltenheitswert hatten. Ob sich dieser Trend fortsetzt oder sogar beschleunigt, wird auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland abhängen. Sollte das BIP-Wachstum 2026 merklich zulegen, würden die Märkte erstmalig seit längerem wieder konjunkturellen Rückenwind verspüren.

Hinzu kommt weiterhin eine aktuell leicht positive Entwicklung der Nutzermärkte. Der Büroflächenumsatz hat beispielsweise in den ersten drei Quartalen zugelegt, was auf eine größere Zuversicht der Unternehmen hindeutet. Darüber hinaus ist seit einiger Zeit zu beobachten, dass die bisher vorherr-

schende Erwartungshaltung, dass die Kaufpreise für Immobilien in absehbarer Zeit steigen werden, zunehmend an Bedeutung verliert. Auch diese sich wandelnde Markteinschätzung wird voraussichtlich zu höheren Transaktionsvolumina führen.

Fasst man die unterschiedlichen Einflussparameter zusammen, so gibt es sowohl Chancen als auch Risiken. Das wahrscheinlichste Szenario ist aus heutiger Sicht, dass durchaus eine realistische Chance besteht, dass sich der leichte Aufwärtstrend der Märkte im nächsten Jahr fortsetzen wird. Bei der Renditeentwicklung ist von einer stabilen Entwicklung auszugehen.

(Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH)

3 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die Geschäftsführung schätzt die Lage der Gesellschaft insgesamt grundsätzlich positiv ein.

Die Gesamtleistung der Gesellschaft sowie das Rohergebnis haben sich insbesondere aufgrund der Abrechnung der Projekte Polizeieinsatzzentrale und Wandsbeker Zollinsel gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Die ebenfalls geplante Abrechnung des Projektes Rettungsleitstelle wurde auf das Jahr 2026 verschoben. Der Baufortschritt weiterer Großprojekte, wie insbesondere Jugendanstalt Billwerder, trägt ebenso zur Steigerung der Gesamtleistung bei, ist jedoch ohne Ergebnisauswirkung in 2025. Erhebliche Veränderungen der Miet- und Pachtverträge Polizei & Feuerwehr tragen zur Ergebnissbesserung bei.

Nach Abschluss von Nachträgen für die Jugendanstalt konnte eine in den Vorjahren gebildete Risikovorsorge in erheblichem Umfang aufgelöst werden. Ebenso wurde aufgrund nahezu vollständig vereinbarter Kosten die Risikovorsorge im Projekt Philosophenturm aufgelöst. Für das eigenwirtschaftliche Objekt Wiesendamm 2 wurde hingegen eine Abschreibung von Planungskosten auf den erwarteten Marktwert vorgenommen.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) von € 13,65 Mio. (Vorjahr: € 4,08 Mio.) erzielt. Das Ergebnis liegt damit um rund € 0,65 Mio. über dem Wert im Prognosebericht des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024. Während die Vereinnahmung von Deckungsbeiträgen insbesondere aus einem Großprojekt durch die Verschiebung der Abrechnung nach 2026 verlagert werden, sind Aufwendungen für Personalaufbau und IT-Projekte nicht in der geplanten Höhe angefallen. Ebenso fällt das Zinsergebnis aufgrund verschobener Darlehensaufnahme besser aus als geplant.

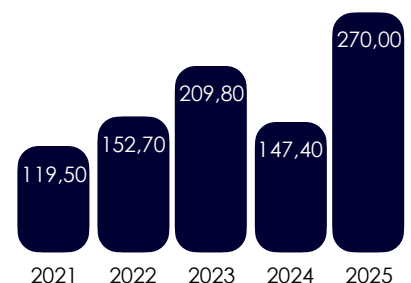


3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse insgesamt, einschließlich Umlagen, Projektsteuerungshonoraren und Erlösen aus der Tätigkeit als Totalübernehmer, sind im Jahr 2025 um € 122,6 Mio. auf € 270,0 Mio. gestiegen.

Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den höheren Verkaufserlösen von Bauprojekten aus der Generalübernehmer Tätigkeit (€ 110,1 Mio., Vorjahr: € 3,8 Mio.). Die Verkaufserlöse betreffen im Wesentlichen die Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen von Kulturimmobilien in Höhe von € 24,3 Mio. und mit € 70,3 Mio. die Abrechnung des Polizeieinsatzzentrums (PEZ).

Die Erlöse der Hausbewirtschaftung (€ 124,4 Mio., Vorjahr: € 95,8 Mio.) sind im Wesentlichen aufgrund von Mietindexanpassungen zum 1. Januar 2025 sowie deutlich höheren Mieterlösen für die Vermieterbauunterhaltung im Segment Polizei und Feuerwehr (insgesamt Mieterlöse: € 79,9 Mio., Vorjahr: € 64,6 Mio.), durch erhöhte Erlöse aus Umlagen von Betriebs- und Heizkosten € 37,2 Mio. (Vorjahr: € 13,0 Mio.), sowie geringere Weiterbelastungen im Rahmen von Gebäudeunterhaltungsverträgen (€ 4,9 Mio., Vorjahr: € 8,9 Mio.) insgesamt gestiegen.



■ Umsatzentwicklung in Mio. € 2021–2025

Die Erlöse aus Betreuungsleistungen werden als Dienstleistungserträge erfasst und beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt € 16,1 Mio. (Vorjahr: € 30,1 Mio.). Der Rückgang der Erlöse aus Baubetreuung steht im Zusammenhang mit der Beendigung von Aufträgen, die im Vorjahr abgerechnet werden konnten.

Insgesamt wurden für die Baubetreuung € 8,2 Mio. (Vorjahr: € 22,9 Mio.) und aus der Verwalterbetreuung (inklusive pauschaler Erträge aus Dienstleistungsrahmenvertrag) € 6,7 Mio. (Vorjahr: € 6,5 Mio.) an Erlösen erzielt.

In der Bestandserhöhung sind Zinsaufwendungen, die in die Herstellungskosten der unfertigen Leistungen aus Generalübernehmer-Tätigkeiten einbezogen werden, in Höhe von € 10,6 Mio. (Vorjahr: € 6,8 Mio.) enthalten. Des Weiteren sind in der Bestandserhöhung Auflösungen von Wertberichtigungen in Höhe von € 1,5 Mio. für ein Großprojekt enthalten, die in den Vorjahren gebildet worden waren.

Die Umsatzerlöse im Rahmen der Vergütung des Verwaltervertrags LIG betrugen € 3,1 Mio. (Vorjahr: € 2,7 Mio.).

Im Geschäftsjahr stiegen die Umsatzerlöse, der Bestand an unfertigen Leistungen sowie aktivierte Eigenleistungen auf insgesamt € 358,3 Mio. (Vorjahr: € 296,3 Mio.) an, sodass sich die Gesamtleistung um € 63,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr erhöhte.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge trugen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH (Gewinn T€ 16) und GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH (Gewinn T€ 52) in Höhe von insgesamt rund T€ 68 (Vorjahr: Verlust T€ 294) positiv zum Ergebnis der Gesellschaft bei.

Für die IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH besteht kein Ergebnisabführungsvertrag.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit € 14,3 Mio. um € 11,4 Mio. über dem Vorjahr. Neben Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens zum Anlagevermögen tragen insbesondere Auflösungen von Rückstellungen mit € 13,1 Mio. (Vorjahr: € 1,8 Mio.) zum Jahresergebnis der Gesellschaft bei. Die deutlich erhöhten Auflösungen von Rückstellungen resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung der Rückstellung für Pönalen (€ 8 Mio.) und erwartete Nachträge (€ 3,5 Mio.).

Der Materialaufwand (inkl. Haus- und Grundstücksaufwendungen) betrug 2025 insgesamt € 282,9 Mio. (Vorjahr: € 232,4 Mio.).

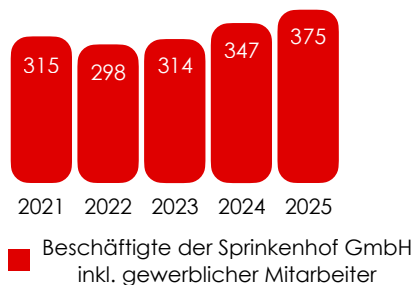
- (1) Die darin enthaltenen von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen beliefen sich insgesamt auf € 32,7 Mio. (Vorjahr: € 23,3 Mio.). Der Anstieg resultiert aus Indexanpassungen der Pachten zum 1. Januar 2025 aus dem Generalpachtvertrag sowie aus deutlichen, temporären Pachterhöhungen einzelner Objekte der P+F KG.
- (2) Die Aufwendungen für Heizkosten sanken um € 0,9 Mio. auf € 5,4 Mio. (Vorjahr: € 6,3 Mio.) und die Betriebskosten gingen im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um € 0,6 Mio. auf € 21,6 Mio. (Vorjahr: € 22,2 Mio.) zurück.
- (3) Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,7 Mio. auf € 22,5 Mio. verringert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang von Instandhaltungsmaßnahmen im Segment Polizei und Feuerwehr um rund € -1,4 Mio. auf € 7,5 Mio.
- (4) Die Aufwendungen im Rahmen des Dienstleistungsrahmenvertrags beliefen sich insgesamt auf € 16,7 Mio. (Vorjahr: € 15,1 Mio.).
- (5) Die übrigen bezogenen Leistungen beliefen sich auf rund € 2,3 Mio. (Vorjahr: € 2,9 Mio.).
- (6) Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr € 174,1 Mio. (Vorjahr: € 130,4 Mio.) an Materialeinzelkosten erfasst, die aufgrund der Übernahme als Generalübernehmer insbesondere im Zusammenhang mit den Bauvorhaben Jugendanstalt Billwerder, Deichtorhallen, Eiffestraße und Polizeieinsatzzentrale sowie baulichen Sofortmaßnahmen bei Kulturimmobilien, die im Rahmen

des Mieter-Vermieter-Modells realisiert werden, angefallen und über die Bestandsveränderung im Vorratsvermögen aktiviert worden sind.

(7) Die Fremdkosten für Baubetreuung haben sich um rund € 0,4 Mio. auf € 7,6 Mio. verringert.

Das Rohergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr um € 24,4 Mio. auf € 91,2 Mio. angestiegen. Neben der Auflösung der Rückstellungen für Pönale (€ 8 Mio.) und Rückstellungen für ausstehende Baukosten (€ 3,5 Mio.) tragen die Abrechnungen eines Großprojektes sowie weiterer Projekte zum Anstieg des Rohergebnisses bei. In der Bestandserhöhung ist ein Anstieg der aktivierten Zinsen um € 3,8 Mio. enthalten und trägt zur Verbesserung des Rohergebnisses bei, da die korrespondierenden Zinsaufwendungen im Finanzergebnis ausgewiesen werden. Die Auflösung der Wertberichtigung in Höhe von € 1,5 Mio. für ein Großprojekt sowie der starke Anstieg der Mieterlöse im Segment Polizei und Feuerwehr führen ebenfalls zu einem Anstieg des Rohergebnisses.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um € 5,3 Mio. auf € 36,5 Mio. resultiert insbesondere aus der planmäßigen Besetzung neuer Stellen. In der Folge stieg die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter auf 375 Personen im Geschäftsjahr 2025 (Vorjahr: 347). Darüber hinaus wurden Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen aufgrund einzelvertraglicher Zusagen nachgeholt.



Erkennbaren Risiken aus etwaigen Kostenüberschreitungen für Bauvorhaben wurde im Rahmen der Bewertung der unfertigen Leistungen bzw. durch Rückstellungsbildung angemessen Rechnung getragen. Bei eigenwirtschaftlichen Objekten werden Kostenüberschreitungen ggf. durch Abwertungen berücksichtigt. Dabei bestehen erhebliche Schätzunsicherheiten. Diese betref-

fen zum einen die Höhe der Mehrkosten als auch die Frage, inwieweit die Gesellschaft Verzögerungen als Kostenerhöhungen zu verantworten hat. Die Risiken wurden einzelfallbezogen geschätzt und mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Dabei wurden insbesondere vorliegende Nachtragsanträge gewürdigt und geprüft, ob es weitere Kostenpositionen gibt, die ein ähnliches Risiko aufweisen. Dennoch ist von einer weiterhin hohen Schätzunsicherheit auszugehen.

Im Geschäftsjahr wurde ein Projekt (Anlagen im Bau) mit € 5,0 Mio. außerplanmäßig abgeschrieben und bei den Vorräten erfolgte eine Einzelwertberichtigung von € 0,3 Mio.

Für potentielle Ansprüche aus nicht gestellten Fördermittelanträgen, welche ein Kunde eines Geschäftsbesorgungsvertrages angemeldet hat, wurden Rückstellungen für Schadenersatzansprüche in Höhe von € 1,1 Mio. gebildet.

Das Zinsergebnis beträgt € -16,5 Mio. (Vorjahr: € -12,0 Mio.) und resultiert aus Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen in Höhe von € 2,3 Mio. sowie Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von € 18,8 Mio. Die Zinserträge betreffen im Wesentlichen solche aus der Anlage von Liquidität bei der HGV (€ 1,7 Mio.; Vorjahr: € 0,3 Mio.). Die Verschlechterung des Zinsergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem deutlichen Anstieg der Zinsaufwendungen aus Darlehen, die die Sprinkenhof bei den verbundenen Unternehmen zur Finanzierung der unfertigen Leistungen aus der Generalübernehmer-Tätigkeit aufgenommen hat.

Das Jahresergebnis betrug einschließlich der Gewinnabführungen von Tochtergesellschaften rund € 13,6 Mio. (Vorjahr: € 4,1 Mio.). Hierin enthalten sind aperiodische Effekte, insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen (€ 13,1 Mio., Vorjahr € 1,8 Mio.), denen außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagen im Bau (€ 5,0 Mio.) gegenüberstehen. Die Ergebnisverbesserung erfolgte insbesondere aus der im Berichtsjahr erfolgten Abrechnung von Projekten. Das Ergebnis wird im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH abgeführt.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft ist geprägt durch einen positiven Ergebnisbeitrag (vor Umlagen der Zentralen Dienste) aus dem Asset-Management in Höhe von € 16,6 Mio. (Vorjahr: € 18,9 Mio.), davon insbesondere bedingt durch die Parkhäuser mit € 5,0 Mio. (Vorjahr: € 6,4 Mio.) und das Segment

Polizei und Feuerwehr mit € 4,6 Mio. (Vorjahr: € 3,0 Mio.) und einem Ergebnisbeitrag vor Umlagen aus dem Projektmanagement in Höhe von € 20,3 Mio. (Vorjahr: € 1,2 Mio.).

Das Jahresergebnis des Berichtsjahres war aus dem Ergebnisbeitrag Projektmanagement sehr wesentlich durch Einmaleffekte sowie durch die Abrechnung von Bauprojekten geprägt. Im Saldo konnten Erträge von € 12 Mio. aus der Auflösung von Rückstellungen erzielt werden.



3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 8,7 % (Vorjahr: 10,9 %).

Im Sachanlagevermögen sind Zugänge von rund € 31,7 Mio. zu verzeichnen. Wesentlich verantwortlich sind neben Baufortschritten für eigenwirtschaftliche Projekte in Höhe von insgesamt € 11,4 Mio. auch die Ablösung des Wiederkaufsrechts für das Objekt Rödingsmarkt 14 (Parkhaus) in Höhe von € 18,5 Mio.

Die Investitionen in Anlagen im Bau sind in Höhe um € 11,0 Mio. auf € 43,8 Mio. gestiegen.

Das Investitionsvolumen im Sachanlagevermögen der Gesellschaft lag mit € 31,7 Mio. um rund € 15,2 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 16,5 Mio.

Innerhalb des Vorratsvermögens werden neben den noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten von € 21,2 Mio. (Vorjahr: € 37,2 Mio.) noch nicht abgerechnete Bauleistungen in Höhe von € 396,8 Mio. (Vorjahr: € 292,9 Mio.) erfasst. Diese betreffen überwiegend Leistungen als Generalübernehmer im Rahmen des MVM, insbesondere die Bauvorhaben Rettungsleitstelle Eiffestraße (€ 91,2 Mio.), Neubau Jugendanstalt (€ 74,4 Mio.), sowie verschiedene Kultur- und Museumsobjekte (€ 128,9 Mio.).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um € 0,8 Mio. auf € 1,6 Mio. gestiegen.

Die Forderungen gegen die HGV in Höhe von € 129,1 Mio. (Vorjahr: € 15,5 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der Gewinnabführung (€ 13,6 Mio., Vorjahr: € 4,1 Mio.), denen im Wesentlichen Cash-Pool-Forderungen (€ 143,6 Mio., Vorjahr: € 22,0 Mio.) gegenüberstehen.

Die Forderungen gegen die FHH betragen € 10,4 Mio. (Vorjahr: € 7,0 Mio.) und beinhalten im Wesentlichen in Höhe von € 8,8 Mio. (Vorjahr: € 5,3 Mio.) Mietforderungen und Forderungen aus dem Dienstleistungsrahmenvertrag (Polizei/Feuerwehr mit der Behörde für Inneres und Sport (BIS)).

Der Sonderposten enthält neue Zuwendungen im Geschäftsjahr in Höhe von € 1,6 Mio. und erhöhte sich im Berichtsjahr im Wesentlichen planmäßig um € 0,4 Mio. auf € 34,8 Mio.

Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen um € 1,5 Mio. auf € 56,6 Mio. ist insbesondere auf die im Geschäftsjahr aufgelöste Rückstellung für eine Pönale in Höhe von € 8,0 Mio. zurückzuführen. Dem gegenüber stehen gestiegene Rückstellungen für ausstehende Baukosten (Vorräte).

Im Geschäftsjahr wurde ein neues Darlehen in Höhe von € 50,8 Mio. aufgenommen. Die Aufnahme enthält die Ablösung eines Darlehens in Höhe von € 21,1 Mio., bei dem die Zinsbindung in 2025 auslief. Unter Berücksichtigung weiterer planmäßiger Tilgungen von € 7,6 Mio. haben sich die innerhalb der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen langfristigen Darlehensverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr auf € 323,2 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 6,7 Mio. auf € 10,5 Mio.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen waren im Vorjahr Verbindlichkeiten gegenüber der HGV in Höhe von € 96,0 Mio. enthalten und resultierten aus Darlehensfinanzierungen für die Bauvorhaben der P+F KG (Rettungsleitstelle Eiffestraße und Polizeieinsatzzentrale).

Die Darlehen wurden von der HGV auf die P+F KG übertragen und werden in den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Durch weitere Ausleihungen anderer verbundener Unternehmen stiegen die Verbindlichkeiten von € 266,5 Mio. auf € 438,7 Mio. an. Neben den steigenden Tagesgeldern sind auch hierfür insbesondere steigende Darlehensfinanzierungen für die Bauvorhaben der Unternehmen ursächlich.

Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Hierfür standen dem Unternehmen neben eigenen Bankguthaben kurzfristige Zwischenfinanzierungsmittel über die HGV zur Verfügung.



3.3 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäft der Gesellschaft hat sich nach einem schwierigen Vorjahr unter Berücksichtigung verschiedener bilanzieller Sondereffekte, die insgesamt zu einem deutlich positiven Ergebnisbeitrag geführt haben, besser als erwartet dargestellt. Aus den gegenwärtig in der Erstellung befindlichen Projekten werden zurzeit keine wesentlichen negativen Ergebnisbeiträge erwartet. In den nächsten Jahren wird aufgrund von abzurechnenden Projekten mit steigenden operativen Erträgen gerechnet.

4 Chancen- und Risikobericht



4.1 Gesamtbeurteilung des Risikomanagementsystems und identifizierte Einzelrisiken

Die Gesellschaft verwendet zur Sicherung des Vermögens grundsätzlich ein internes Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen von je nach Risiko monatlich, quartalsweise und jährlich durchgeführten Risikoanalysen werden wesentliche Risiken ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht.

Ihre Bewertung erfolgt quantitativ mit der Einschätzung ihres Auswirkungswertes. Die Kombination des Auswirkungswertes mit der angenommenen Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt den Risikoerwartungswert. Zur Steuerung der Risiken werden die dazugehörigen Maßnahmen erfasst; schließlich werden auch die zur Früherkennung implementierten Indikatoren dokumentiert. Bei der Bewertung der Risiken werden korrespondierende Maßnahmen ebenfalls berücksichtigt. Insoweit erfolgt neben einer Brutto- auch eine Netto-Risikobetrachtung.

Im Rahmen des Risikomonitorings werden nicht nur Risiken identifiziert, sondern wird aufgrund der Erfahrungen und Feststellungen auch eine stetige Weiterentwicklung und Verbesserung des Risikofrüherkennungssystems vorangetrieben.

Ein Großereignis kann bewirken, dass Einzelrisiken durch die Kombination, das Zusammenwirken und durch gegenseitige Wechselwirkungen eine verstärkende Wirkung entfalten können. In der vergangenen Corona-Pandemie bzw. der Ukraine Krise hatte die Gesellschaft dem bei der Beurteilung und Bewertung der Risiken besonders Rechnung getragen. Die Preissteigerungsraten haben sich im Jahr 2025 weiter deutlich abgeschwächt. Dieses führt allerdings dennoch nachhaltig zu höheren Baukosten. Auch die gestörten Lieferketten haben noch nicht wieder die Qualität der Vor-Coronazeit erreicht. Durch die Krise kam es verstärkt zu Marktaustritten und zu einem Konzentrationsprozess. Auch machen sich die schwächelnde Bauwirtschaft und ein verstärkter Fachkräftemangel bemerkbar.

Aus der regelmäßigen Risikoeinschätzung im Rahmen des Risikomanagementprozesses sowie der Risikoinventur ergibt sich, dass einzelne Risiken oder solche in Wechselwirkung mit anderen aktuell keine existenzgefährdende Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sprinkenhof erkennen lassen.



4.2 Identifizierte Einzelrisiken

Strategische Risiken

Mit dem finanziellen Druck auf den Haushalt der FHH wächst auch die Möglichkeit, dass die auf der Drucksache OPTIMA beruhende langfristige Strategie der Sprinkenhof GmbH geändert werden könnte. Allgemein ergeben sich durch politische Entscheidungen auf das Immobilienunternehmen Sprinkenhof ebenfalls Ergebnisrisiken aus möglichen Drucksachen wie z. B. im Bereich energetisches Sanieren und nachhaltiges Bauen. Diese Maßnahmen können eventuell nicht vollständig auf die Mieter umgelegt werden, was zu einer Ergebnisbelastung führen würde.

Die Sprinkenhof GmbH erbringt über 80 % ihrer Leistungen für die FHH. Damit erfüllt sie eine Voraussetzung für eine Inhouse-Fähigkeit, d. h. die FHH kann der Gesellschaft Aufträge auch ohne öffentliche bzw. europaweite Ausschreibung erteilen. Sollte diese Quote der Leistungserbringung für die FHH im Durchschnitt der letzten drei Jahre unter 80 % sinken, so müssten Aufträge der FHH öffentlich ausgeschrieben werden. Dies könnte z. B. dazu führen, dass geplante Aufträge verloren gehen, der Auftragsbestand sinkt oder das Erlösniveau sinkt.

Aufgrund ihres Tätigkeitsbereiches in der Bauindustrie und als Gesellschaft im Besitz der öffentlichen Hand ist die Sprinkenhof in besonderem Maße Risiken im Bereich Zertifizierung, Compliance und Vergabe ausgesetzt. Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko u. a. durch Schulungsmaßnahmen, einem IT-gestützten Genehmigungs- und Freigabekonzept und Prüfungen durch die eigene Revisionsabteilung.

Die Kerngeschäftsbereiche Projektmanagement, Asset-Management und die zentralen Abteilungen beinhalten weitere strategische Risiken.

Projektmanagement

Als wesentlich wurden im Bereich des Projektmanagements die Risiken aus möglichen zeit- und kostenmäßigen Überschreitungen der garantierten Maximalpreise im Rahmen der Bautätigkeit als Totalübernehmer identifiziert. Hierbei stellt die Umsetzung des Mieter-Vermieter-Modells hohe Anforderungen an die kostenstabile Errichtung und Unterhaltung von großen Objekten. Diese erhöhen die wirtschaftlichen Risiken für die Gesellschaft als Realisierungsträger und erfordern große Aufmerksamkeit auf das interne Qualitätsmanagement einschließlich organisatorischer, technischer und personeller Ausstattung, um den bisher eingeschlagenen Weg fortzusetzen. Insbesondere wurden hier die Anstrengungen im Nachtrags- und Risikomanagement verstärkt.

Als weiteres wesentliches Risiko im Bereich Projektmanagement ist die Auslastungssteuerung zu nennen. Die Gesellschaft ist mittelfristig darauf angewiesen, weitere Aufträge zu erhalten, um die Mitarbeiter verlustfrei zu beschäftigen. Sollten diese Aufträge nicht oder nicht ausreichend zu generieren sein, so würde dies zu nicht durch Einnahmen gedeckten Aufwendungen führen.

Asset-Management

Sprinkenhof hat sich in verschiedenen Gebäudeunterhaltungsverträgen gegenüber Objekt KGs (Besitzgesellschaften der Mietobjekte) zu Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen von Immobilienobjekten verpflichtet. Diese Verträge weisen Laufzeiten bis zu 30 Jahren auf. Aufgrund der langen Laufzeit der Verträge kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden, ob das für die zu erbringenden Dienstleistungen vereinbarte Entgelt die Kosten der Verpflichtung deckt. Um das Risiko abzumildern, wurden in der Regel Vertragsöffnungsklauseln in den Gebäudeunterhaltungsverträgen mit erstmaliger Wirkung 10 Jahre nach Vertragsbeginn vereinbart, welche eine Kostenanpassung zwischen Sprinkenhof und Objekt KGs ermöglichen, sofern die Objekt KG ihrerseits die über den ursprünglich vereinbarten Höchstbeträgen liegenden Unterhaltungskosten an die Mieterin weitergeben kann.

Im ersten Quartal 2025 konnte sich die Sprinkenhof mit der zuständigen Aufsichtsbehörde eines Mieters über die Vereinbarung weiterer Öffnungsklauseln in bestehenden Verträgen einigen. Nach der

vertraglichen Finalisierung werden auch die übrigen Mietverträge mit einer Öffnungsklausel versehen, so dass hieraus mit einer deutlichen Reduktion der Risiken gerechnet wird.

Die Abwicklung dieser Gebäudeunterhaltungsverträge steht mit zunehmender Laufzeit im Fokus des Risikomonitorings der Sprinkenhof.

2018 wurde begonnen, Objekte, die im Verwaltungsvermögen der Kulturbehörde bzw. in der Bilanz der HGV geführt werden bzw. wurden, im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells in Objekt KGs zu übertragen, die von der Gesellschaft geschäftsbesorgend geführt werden. Ziel dieses Projektes ist vorab immer u. a., den Instandhaltungsstau abzubauen, für die Objekte eine langfristig angelegte ordnungsgemäße und nachhaltige Bewirtschaftung sicherzustellen sowie die laufenden Instandhaltungsbedarfe der jeweiligen Kulturstätten realisieren zu können. Terminverschiebungen von Maßnahmen könnten eine Verminderung der für das Berichtsjahr geplanten Betreuungsentgelte zur Folge haben.

Grundsätzlich besteht für die Sprinkenhof GmbH ein allgemeines Ertragsrisiko durch unplanmäßige Leerstände und den Ausfall von Mieterträgen durch die Sanierung von Objekten. In 2020 wurde mit der umfangreichen Sanierung der Parkhäuser begonnen, die zukünftig zu zeitweisen Ertragsminderungen führen dürfte.

Der Eintritt zusätzlicher Instandhaltungsaufwendungen in 2026 ist möglich, da Kostenerhöhungen und niedrigere, aktivierungsfähige Anteile bei geplanten bzw. in Umsetzung befindlichen Maßnahmen gemäß dem Investitionsplan nicht ausgeschlossen werden können.

Schadstoffbelastungen sind im Gesamtbestand der bewirtschafteten Objekte nach den Erfahrungen der Vergangenheit nicht auszuschließen. Für ein Objekt besteht ein konkreter Verdachtsfall auf Bodenkontamination. Gegenwärtig finden Messungen auf potentielle Verunreinigungen statt. Hieraus ableitbare Verpflichtungen sind für die Gesellschaft bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses allerdings nicht zu erkennen. Sollte sich der Verdacht bestätigen und ein Bodenaustausch erforderlich werden, so rechnet die Gesellschaft mit Kosten von rund € 10 Mio.

Zentrale Abteilungen

Die technische Infrastruktur wird grundsätzlich durch standardisierte IT-Strukturen, Back-up-Rechenzentren sowie Back-up-Leitungen für die Datenübertragung sichergestellt. Viren und Zugangsschutz sowie Verschlüsselungssysteme sind wichtige Techniken zum Schutz gegen unbefugten Zugriff von außen und innen.

Insbesondere, aber nicht ausschließlich für die Tätigkeiten für Polizei und Justiz, sind Cyberrisiken signifikant und haben ein besonderes Gewicht. Im Wesentlichen sind damit allgemeine Angriffe auf Sicherheitslücken in den eingesetzten Software-Produkten sowie Angriffe auf die Datenverbindungen zwischen Sprinkenhof und seinen Kunden bzw. Mitarbeitern gemeint. Um diesen Risiken zu begegnen, wird laufend an technischen und organisatorischen Verbesserungen im Bereich der IT gearbeitet. Bei allen eingesetzten Lösungen wird insbesondere auf BSI-Zertifizierungen geachtet. Die IT-Sicherheit wird personell weiter verstärkt,

Trotz planmäßiger Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten sind Haftungsrisiken auch hier nicht auszuschließen.

Im Bereich des Umweltrisikos wurden 2025 keine Verstöße gegen Umweltauflagen festgestellt.

Das Risiko, qualifizierte Fach- und Führungskräfte zu gewinnen und zu halten, ist weniger von seiner unmittelbaren als vielmehr von seiner mittelbaren Wirkung wesentlich. In enger Begleitung durch die Führungskräfte werden Aus- und Weiterbildung sowohl im fachnahen Bereich wie im Bereich der Persönlichkeits- und Führungskompetenz konsequent angeboten. Auf die Mitarbeiterbindung wird ein besonderer Management-Fokus gelegt.

Operative Risiken

Aufgrund der Nachwirkungen der Corona-Pandemie und den Folgen der Ukraine Krise kam es insbesondere im Bereich Projektmanagement zu Kostensteigerungen und Bauverzögerungen. Für die aus den oben genannten Risiken insgesamt resultierenden Effekte sind für ein Projekt bereits in 2023 Wertberichtigungen gebildet worden. Gegenwärtig gibt es keine konkreten Hinweise auf darüber hinausgehende Risiken.

Die Geschäftsführung sieht in den aktuellen geopolitischen Entwicklungen kurzfristig keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Sprinkenhof. Die mittelfristigen Auswirkungen unter anderem auf die Entwicklung der Energiepreise wird beobachtet.

Für die Projekte Sanierung des Neubaus Jugendanstalt Billwerder im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells werden Budgetüberschreitungen prognostiziert, für die nach der aktuell gültigen Datenlage auf Basis der geschätzten Gesamtkosten angemessene Risikovorsorge getroffen wurde.

In 2024 hat die Freie und Hansestadt Hamburg entschieden, den Standort der Bezirksverwaltung Nord nicht in ein von der Sprinkenhof eigenwirtschaftlich geplantes Objekt zu verlegen, sondern Flächen in der City-Nord anzumieten. Die Sprinkenhof prüft nun, wie das Grundstück zukünftig genutzt werden kann. Aufgrund der schlechten Baukonjunktur und der Marktlage wurde eine Risikovorsorge von € 5,0 Mio. getroffen.

Aufgrund der für 2026 immer noch hohen Nachfrage im Markt für Architekten, Fachplaner und ausführende Firmen sind zeit- und kostenmäßige Überschreitungen der Budgetansätze für Instandhaltung möglich.

Finanzielle Risiken

Aufgrund des steigenden Bedarfs an Vor- und Fremdfinanzierungen für eigenwirtschaftliche Projekte und Bautätigkeiten als Totalübernehmer im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells hat sich im Vergleich zu den Vorjahren das Liquiditätsrisiko leicht erhöht. Zur Reduzierung des Liquiditätsrisikos wird diesem mit einer vertiefenden und transparenteren Steuerung der Liquidität begegnet. Neben der Einführung eines softwaregestützten Liquiditätsmanagementsystems steht insbesondere die zeitnahe Abrechnung bzw. Stellung von Anzahlungsrechnungen mit dem Ziel der Reduzierung der Vorauszahlungen im Fokus der Weiterentwicklung der Liquiditätssteuerung.



4.3 Chancen

Bauvorhaben werden regelmäßig im Rahmen eines Vertrages mit einem garantierten Maximalpreis betrieben. Neben dem schon geschilderten Risiko der Kostenüberschreitung, welche zu Lasten der Gesellschaft geht, wird in diesen Verträgen regelmäßig auch eine Incentive-Vereinbarung geschlossen. Sofern die Baukosten niedriger ausfallen, als vertraglich vereinbart, steht der Sprinkenhof ein vertraglich vereinbarter Anteil der Minderkosten als Incentive zu. Ein Incentive konnte in der Vergangenheit schon mehrfach erreicht werden und wir sehen auch zukünftig gute Chancen hierauf.

Durch die Vorgaben der Drucksache OPTIMA wird die Bedeutung der Gesellschaft als einer der wesentlichen Realisierungsträger für städtische Gewerbeimmobilien weiter zunehmen. Auf der anderen Seite werden auch die Ansprüche der FHH gegenüber der Gesellschaft hinsichtlich der Verbesserung des Berichtswesens und der Kosteneinhaltung steigen. Dies wird die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft weiter stärken.

Dies gilt sowohl bei der Übernahme von Bewirtschaftungs- und kleineren Bauaufgaben sowie von Projektmanagementleistungen bei Großprojekten. Neben Projekten wie dem Bau des „Hygieneinstitutes“ sowie von Gebäuden für die Science-City-Bahrenfeld befinden sich weitere Sanierungen von städtischen Theatern und Museen in der Planung.

Der Umfang ist gegenüber den ersten Planungen deutlich angestiegen, was auch bei der Sprinkenhof zu steigenden Umsätzen führen würde. Der genaue Umfang ist gegenwärtig noch nicht final bestimmbar.

Mit der politischen Fokussierung auf nachhaltiges, energieeffizientes Bauen und Sanieren besteht mittelfristig die Chance, sich als städtischer Realisierungsträger vom Wettbewerb abzugrenzen und Alleinstellungsmerkmale zu entwickeln, welche zu zusätzlichen Ertragschancen führen.

Die Übernahme von weiteren Aufgabenfeldern, wie der Leitstelle BIM (Building Information Modeling) und der Ausbau weiterer Fachkenntnisse im Bereich Computer-Aided Facility Management (CAFM), auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Bautätigkeiten sowie eine CO₂-reduzierende Sanierung des Gebäudeportfolios werden derzeit durch die Gesellschaft weiter vorangetrieben. Hier erhoffen wir uns insbesondere vom „Transformationspfad öffentliche Gebäude“ weitere Aufgaben und Projekte.

Die FHH hat zum 1. Januar 2025 die Gründung einer Finanzserviceagentur beschlossen. Diese soll als Dienstleister die Aufnahme von Finanzmitteln sowohl für den Kernhaushalt, als auch für die Beteiligungsunternehmen der Stadt organisieren. Die Bereitstellung von Annuitätendarlehen für die Beteiligungsunternehmen ist frühestens ab 2026 geplant. Die Sprinkenhof sieht hierin die Chance, die Finanzierungen zu den deutlich besseren Zinskonditionen der Stadt Hamburg vornehmen und so die Zinsbelastung deutlich senken zu können.

5 Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet die Gesellschaft mit einem positiven Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von rund € 8,9 Mio. Das voraussichtliche Ergebnis wird dabei insbesondere durch Totalübernehmer-Tätigkeiten sowie Betreuungserlöse von Projektmanagementleistungen beeinflusst, wo ein großes Projekt abgerechnet werden soll.

Die Liquiditätssituation wird als gesichert angesehen.

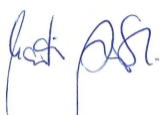
Die bei eigenen Objekten vorhandenen Standortnachteile stellen unverändert eine Herausforderung dar. Zum Abbau des bestehenden Leerstandes und zur Verbesserung der Vermarktungschancen sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, die das Ergebnis der Gesellschaft zwar kurz- bis mittelfristig negativ, langfristig jedoch positiv beeinflussen werden. Weiterhin wird eine stabile niedrige Leerstandsquote erwartet.

Die Ertragslage und die Beschäftigung im Bereich Projektentwicklung und Projektrealisierung sind durch die derzeit projektierten bzw. begonnenen Neubauvorhaben als gesichert anzusehen.

Die Geschäftsführung ist überzeugt, dass die immobilienwirtschaftliche und soziale Kompetenz sowie die Einsatzbereitschaft aller Mitarbeitenden auch weiterhin eine hervorragende Basis für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben bilden werden.

Hamburg, 27. Februar 2026

Sprinkenhof GmbH



Martin Sowinski
(Geschäftsführer)



Jan Zünke
(Geschäftsführer)

INHALTSVERZEICHNIS ANHANG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 – AKTIVA	18
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 – PASSIVA	19
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	20
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	21
 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss	21
 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
 Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz	24
 Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
 Beteiligungen	28
 Sonstige finanzielle Verpflichtungen	29
 Sonstige Angaben	29
 Nachtragsbericht	30
 Organe	31
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	32
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	36
ENTSPRECHENSERKLÄRUNG	37
MEHRJAHRESÜBERSICHT	39
KONTAKT/IMPRESSUM	39

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 – AKTIVA

	31.12.2025 in €	31.12.2024 in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	616.511,92	541.349,92
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	425.692.327,49	413.385.993,07
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	11.481.307,86	12.259.265,86
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	934.478,00	1.011.494,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	38.786.703,82	32.798.358,55
	476.894.817,17	459.455.111,48
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	78.937,52	78.937,52
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.450.000,00	1.450.000,00
	1.528.937,52	1.528.937,52
	479.040.266,61	461.525.398,92
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	21.202.954,67	37.189.918,56
2. Noch nicht abgerechnete Bauvorhaben aus GÜ-Tätigkeit	343.569.116,78	254.963.553,60
3. Noch nicht abgerechnete Leistungen aus GU-Verträgen	5.035.955,26	2.249.253,66
4. Unfertige Leistungen aus Dienstleistungsrahmenvertrag, Projektrealisierung (Honorare)	48.223.659,16	35.695.697,92
	418.031.685,87	330.098.423,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.624.714,61	760.092,61
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	137.050.298,65	32.827.952,35
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	10.432.657,14	6.963.767,02
4. Sonstige Vermögensgegenstände	20.288,95	88.574,62
	149.127.959,35	40.640.386,60
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.190.416,34	3.725.992,62
	569.350.061,56	374.464.802,96
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	7.908.093,15	6.638.739,20
AKTIVA	1.056.298.421,32	842.628.941,08

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 – PASSIVA

	31.12.2025 in €	31.12.2024 in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	3.768.832,00	3.768.832,00
II. Kapitalrücklage	85.065.232,04	85.065.232,04
III. Gewinnrücklagen	2.676.734,56	2.676.734,56
	91.510.798,60	91.510.798,60
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZU GEGENSTÄNDEN DES ANLAGEVERMÖGENS		
	34.771.269,09	34.259.411,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	29.020.580,00	25.713.535,00
2. Sonstige Rückstellungen	56.616.037,96	58.152.989,78
	85.636.617,96	83.866.524,78
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	324.845.994,04	301.099.609,60
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	56.041.844,92	48.660.100,06
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.493.712,53	3.835.710,10
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	438.653.827,02	266.485.250,29
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	1.236.453,26	955.462,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten	654.002,28	491.985,26
- davon aus Steuern: € 389.752,83 (Vorjahr: € 324.329,50)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 173.568,88 (Vorjahr: € 166.695,30)		
	831.925.834,05	621.528.117,94
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	12.453.901,62	11.464.088,76
PASSIVA	1.056.298.421,32	842.628.941,08

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2025

	2025 in €	2024 in €
1. Umsatzerlöse	270.023.911,50	147.380.872,84
2. Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebskosten und Baubetreuungsleistungen	88.273.262,22	147.660.771,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.497.749,81	1.284.158,95
4. Sonstige betriebliche Erträge	14.342.647,12	2.923.282,10
5. Materialaufwand		
a. Kosten der Beheizung	-5.442.125,12	-6.304.501,92
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-277.489.703,26	-226.103.752,66
	-282.931.828,38	-232.408.254,58
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-27.080.124,89	-24.402.410,51
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 3.974.066,42 (Vorjahr: € 2.240.260,52)	-9.371.555,83	-6.822.632,82
	-36.451.680,72	-31.225.043,33
7. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sach- anlagen	-14.750.993,46	-9.965.572,16
b. auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-340.000,00	0,00
	-15.090.993,46	-9.965.572,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.684.678,13	-9.321.711,50
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	-306.257,35
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00 (Vorjahr: € 306.257,35)		
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	67.942,40	11.911,28
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 67.942,40 (Vorjahr: € 11.911,28)		
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlage- vermögens	35.124,90	52.664,01
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 35.124,90 (Vorjahr: € 52.664,01)		
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.336.196,09	284.447,73
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 1.744.320,46 (Vorjahr: € 275.649,04)		
- davon aus Aufzinsung: € 579.258,00 (Vorjahr: € 0,00)		
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-18.768.376,39	-12.293.049,02
- davon an verbundene Unternehmen: € 12.115.156,60 (Vorjahr: € 5.807.740,75)		
- davon aus der Aufzinsung: € 678,00 (Vorjahr: € 21.403,00)		
14. Ergebnis nach Steuern	13.649.276,96	4.078.220,48
15. Sonstige Steuern	-354,48	-10,00
16. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	-13.648.922,48	-4.078.210,48
17. Jahresüberschuss	0,00	0,00

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Sprinkenhof GmbH mit Sitz in Hamburg (Amtsgericht Hamburg, HRB 132441) wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des GmbH-Gesetzes für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen. Zur Verbesserung der Aussagefähigkeit wurde die Gliederung der Bilanz im Umlaufvermögen zu den Vorräten sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zum Materialaufwand und die Postenbezeichnung zur Bestandsveränderung an die Besonderheiten des Geschäftsmodells der Gesellschaft angepasst.

Als verbundene Unternehmen werden im Jahresabschluss Unternehmen bezeichnet, auf die die Freie und Hansestadt Hamburg (FFH) beherrschenden Einfluss nach § 290 HGB ausüben kann.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige kumulierte Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen. Wertminderungen werden durch außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Bei Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Wertminderungen werden durch außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Bei Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB (Vorjahr: T€ 42) aktiviert. Im Geschäftsjahr 2025 wurden in den Anlagen im Bau außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 5,0 Mio. (Vorjahr: T€ 0,00) auf Bauvorhaben vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Die voraussichtliche Nutzungsdauer beträgt zwischen 3 und 5 Jahren (immaterielle Vermögensgegenstände), zwischen 33 und 80 Jahren (Gebäude) und 2 und 20 Jahren (sonstige Anlagegüter).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG bis € 800,00 sofort abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter über € 800,00 wurden aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen auf die niedrigeren beizulegenden Werte vorgenommen. Sind die Gründe für die Wertminderung ganz oder teilweise weggefallen, erfolgt eine Wertaufholung maximal bis zu den Anschaffungskosten.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten. Die hierfür erhaltenen Vorauszahlungen werden als erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen ausgewiesen. Die Gesellschaft bilanziert und bewertet die Betriebskosten nach den Bilanzierungsgrundsätzen der Wohnungswirtschaft. Die noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten werden als Vorratsvermögen ausgewiesen und zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschläge für Leerstand und Ausfallrisiken, bewertet.

Grundlage für die Bewertung der noch nicht abgerechneten Bauvorhaben aus der Tätigkeit als Generalübernehmer sowie der übrigen unfertigen Leistungen sind die Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB. Die Herstellungskosten beinhalten angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung. Sofern erforderlich, werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Wie bereits in der Vergangenheit wurden im Geschäftsjahr 2025 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 10.565 (Vorjahr: T€ 6.692) aktiviert.

Im Jahresabschluss 2025 wurden in Höhe von € 0,3 Mio. (Vorjahr: T€ 0,00) Abschreibungen auf Bauvorhaben im Vorratsvermögen vorgenommen. Hierbei wurde das Risiko einzelfallbezogen geschätzt und mit seiner Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Dabei wurden insbesondere vorliegende Nachtragsanträge gewürdigt und geprüft, ob es weitere Kostenpositionen gibt, die ein ähnliches Risiko aufweisen. Dennoch ist von einer weiterhin hohen Schätzunsicherheit auszugehen.

Darüber hinaus wurde eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 1 % auf den nicht einzelwertberichtigten Bautenstand aus der Tätigkeit als Generalübernehmer in Höhe von T€ 2.720 (Vorjahr: T€ 2.190) gebildet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert bzw. mit den am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Werten. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

Als Forderungen gegen die FHH werden Forderungen gegen die Kernverwaltung der FHH ausgewiesen, die gemäß Verwaltungsvorschriften der FHH („VV Bilanzierung“) die Verfassungsorgane, Senatsämter, Fachbehörden sowie Bezirksamter umfasst. Die Forderungen gegen die Landesbetriebe der FHH werden dagegen als Forderungen gegen verbundene Unternehmen bilanziert.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen geleistete Pachtvorauszahlungen. Der Posten wird rätierlich linear bis zum Ende des Pachtzeitraums aufgelöst. Erhaltene Investitionszuschüsse auf Sachanlagen werden unter dem Posten Sonderposten für Investitionszuschüsse ausgewiesen und über die Nutzungsdauer des betreffenden Vermögensgegenstands ertragswirksam vereinnahmt.

Die Pensionsverpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Der Rechnungszinsfuß wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit dem Marktzinssatz, der dem durchschnittlichen restlaufzeitadäquaten Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre entspricht, berechnet.

Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 2,06 %. Die Bewertung berücksichtigt keine unternehmensspezifische Fluktuationsrate.

Zukünftig erwartete Entgelt- und Rentensteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung wie folgt angesetzt:

Gehaltstrend:	2,00 % p. a.
Karrieretrend:	0,25 % p. a.
Rententrend:	
gemäß HmbZVG:	1,00 % p. a.
gemäß HmbBeamtVG:	2,00 % p. a.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag, der sich zum 31. Dezember 2025 bei Diskontierung mit dem durchschnittlichen Markzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre im Vergleich zur angewandten Methode mit 10 Geschäftsjahren ergibt, ermittelt sich wie folgt:

Erfüllungsbetrag bei zehnjähriger Durchschnittsbildung	29.020.580,00 €
Erfüllungsbetrag bei siebenjähriger Durchschnittsbildung	28.039.246,00 €
Unterschiedsbetrag	-981.334,00 €

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen werden zum Nennwert nach der Nettomethode angesetzt. Die erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen werden aus der Sollstellung der Nebenkostenvorauszahlungen ermittelt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg werden Verbindlichkeiten gegenüber der Kernverwaltung der FHH ausgewiesen, die gemäß Verwaltungsvorschriften der FHH („VV Bilanzierung“) die Verfassungsorgane, Senatsämter, Fachbehörden sowie Bezirksämter umfasst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Landesbetrieben der FHH werden dagegen als Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bilanziert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Voraus vereinnahmte Entgelte für Mieten. Der Posten wird ratierlich linear über die schuldrechtlich vereinbarte Laufzeit der Mietverhältnisse aufgelöst.

Die zum 31. Dezember 2025 bestehende Summe aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof GmbH treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben beträgt T€ 3.569.

Sämtliche Treuhandkonten werden nicht in der Bilanz der Sprinkenhof GmbH bilanziert.



Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz

Die Aufgliederung und die Entwicklung des Anlagevermögens werden in dem folgenden Anlagegitter dargestellt:

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand per 31.12.2025 T€
	Stand per 01.01.2025 T€	Zu- gänge T€	Ab- gänge T€	Um- buchun- gen T€	
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.719	531	0	0	4.250
	3.719	531	0	0	4.250
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	512.428	19.941	0	377	532.746
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	24.056	0	0	0	24.056
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.204	418	22	10	5.610
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	32.798	11.376	0	-387	43.787
	574.486	31.735	22	0	606.199
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	79	0	0	0	79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.450	0	0	0	1.450
	1.529	0	0	0	1.529
	579.734	32.266	22	0	611.978

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

	Kumulierte Abschreibungen						
	Stand per 01.01.2025	Zu- gänge	Ab- gänge	Um- buchun- gen	Stand per 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert des Vorjahres
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.178	456	0	0	3.634	616	541
	3.178	456	0	0	3.634	616	541
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	99.043	8.012	0	0	107.055	425.691	413.385
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	11.796	778	0	0	12.574	11.482	12.260
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.192	504	21	0	4.675	935	1.012
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	5.000	0	0	5.000	38.787	32.798
	115.031	14.294	21	0	129.304	476.895	459.455
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	79	79
2. Ausleihungen	0	0	0	0	0	1.450	1.450
	0	0	0	0	0	1.529	1.530
	118.209	14.750	21	0	132.938	479.040	461.526

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

(1) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von T€ 149.033 (Vorjahr: T€ 40.559) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben in Höhe von T€ 95 (Vorjahr: T€ 81) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit T€ 19.024 (Vorjahr: T€ 18.122) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen gegen die Gesellschafterin in Höhe von T€ 129.096 (Vorjahr: T€ 15.511) enthalten und resultieren aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 637 (Vorjahr: T€ 467), Cash-Pool-Forderungen in Höhe von T€ 143.580 (Vorjahr: T€ 22.000) und aufgerechnete Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 15.122 (Vorjahr: T€ 6.957) aus der Ergebnisabführung 2025 und Umsatzsteuerverbindlichkeiten 2025 im Rahmen der Organschaft.

- (2) Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt € 3.768.832,00. Alleinige Gesellschafterin der Sprinkenhof GmbH ist die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg („HGV“).
- (3) Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für Baukosten T€ 40.304 (Vorjahr: T€ 31.235), Rückstellungen für übrige ausstehende Rechnungen T€ 8.242 (Vorjahr: T€ 11.546) sowie unverändert Rückstellungen für Garantieleistungen T€ 2.875 (Vorjahr: T€ 2.875). Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten bestehen nicht mehr (Vorjahr: T€ 387). Eine im Vorjahr zu erwartende Pönale aufgrund von Bauzeitverzögerungen in Höhe von T€ 8.000 wurde aufgelöst, da der Übergabezeitpunkt einvernehmlich verschoben wurde und daher zum Abschlussstichtag dem Grunde nach entfällt.
- (4) Die Gesellschaft hat bei der Erstanwendung des BilMoG von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB für bereits gebildete allgemeine Aufwandsrückstellungen (für Instandhaltungsmaßnahmen) Gebrauch gemacht. Unter den sonstigen Rückstellungen sind zum 31. Dezember 2025 insoweit Rückstellungen aus Vorjahren unverändert in Höhe von T€ 391 (Vorjahr: T€ 391) ausgewiesen.

Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025

Verbindlichkeitspiegel	Restlaufzeit von bis zu einem Jahr T€	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr T€	Davon mehr als fünf Jah- re T€	Gesamt- betrag 31.12.2025 T€	Davon durch Pfandrechte und ähnli- che Rechte gesichert T€	Art und Form der Sicher- heit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.600	315.246	282.320	324.846	10.847	Grundpfand- recht/Zession
im Vorjahr	7.815	293.285	261.593	301.100	11.341	
2. Erhaltene Anzahlungen	56.042	0	0	56.042	0	
im Vorjahr	48.660	0	0	48.660	0	
3. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	10.494	0	0	10.494	0	
im Vorjahr	3.836	0	0	3.836	0	
4. Verb. gegenüber verb. Unternehmen	438.654	0	0	438.654	0	
im Vorjahr	266.485	0	0	266.485	0	
5. Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	1.236	0	0	1.236	0	
im Vorjahr	955	0	0	955	0	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	654	0	0	654	0	
im Vorjahr	492	0	0	492	0	
Gesamt	516.680	315.246	282.320	831.926	10.847	
im Vorjahr	328.243	293.285	261.593	621.528	11.341	

(Rundungsdifferenzen sind möglich)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 312.111 durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH sowie in Höhe von T€ 10.847 durch Grundpfandrechte besichert. Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen besteht der branchenübliche Eigentumsvorbehalt an den gelieferten Gegenständen.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen beinhalten Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 22.364 (Vorjahr: T€ 28.431), davon entfallen im Wesentlichen T€ 16.456 (Vorjahr: T€ 21.263) auf die FHH, sowie Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen auf sonstige Bestellungen in Höhe von T€ 33.678 (Vorjahr: T€ 20.230). Davon entfallen T€ 3.952 (Vorjahr: T€ 3.952) auf die Gesellschafterin, T€ 10.743 (Vorjahr: T€ 1.373) auf sonstige verbundene Unternehmen sowie T€ 18.892 (Vorjahr: T€ 14.904) auf die FHH.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit T€ 5.527 (Vorjahr: T€ 1.584) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit T€ 433.127 (Vorjahr: T€ 264.902) sonstige Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthielten im Vorjahr Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von T€ 96.000.



Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- (1) Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Mieterlösen T€ 79.880 (Vorjahr: T€ 64.594) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen T€ 19.168 (Vorjahr: T€ 32.876), Erlösen aus Umlagen T€ 37.199 (Vorjahr: T€ 13.008) und anderen Erlösen T€ 23.646 (Vorjahr: T€ 33.108).
- (2) Unter den Umsatzerlösen werden zudem Erlöse aus dem Verkauf und der Abrechnung von Bauprojekten aus der Generalübernehmer Tätigkeit in Höhe von T€ 110.131 (Vorjahr: T€ 3.795) ausgewiesen. Die Umsatzerlöse sind unverändert ausschließlich im Inland angefallen und betreffen mit T€ 207 (Vorjahr: T€ 860) periodenfremde Erlöse.
- (3) Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Baukostenzuschüssen in Höhe von T€ 687 (Vorjahr: T€ 691) sowie um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 13.119 (Vorjahr: T€ 1.814), die früheren Perioden zuzuordnen sind.
- (4) Im Vorjahr wurden im Materialaufwand auf die Herstellung bezogene Zinsaufwendungen in Höhe von € 3,4 Mio. ausgewiesen. Im Berichtsjahr erfolgt der Ausweis dieser Aufwendungen einheitlich unter den Zinsaufwendungen. Der Vorjahresausweis wurde angepasst.
- (5) Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 38 (Vorjahr: T€ 22).
- (6) Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 74 (Vorjahr: T€ 79).

Des Weiteren enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Zuführungen zu Rückstellungen für Schadensersatzansprüche Dritter in Höhe von T€ 1,1 für die vorsorglich eine Rückstellung gebildet wurde.
- (7) Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten Zinserträge für Altersversorgung in Höhe von T€ 579 (Vorjahr: Zinsaufwendungen T€ 21).
- (8) Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen mit T€ 1.292 (Vorjahr: T€ 1.273) Aufwendungen aus der Bürgschaftsprovision an die FHH.
- (9) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden T€ 13.649 an die HGV abgeführt.



Beteiligungen

Die Sprinkenhof GmbH hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital €	Ergebnis 2025 €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100 %	25.000,00	52.160,45*
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100 %	27.796,58	15.781,95*
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH	Hamburg	100 %	76.936,05	5.650,16
* Vor Ergebnisübernahme/-abführung				

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der Anmietung von Büroflächen in der Buchardstraße ergeben sich jährliche feste finanzielle Verpflichtungen von rund € 1,8 Mio. für 2026 und T€ 8.400 (Vorjahr: T€ 10.200) für die verbleibende Vertragslaufzeit. Das Kfz-Leasing beläuft sich auf insgesamt unwesentliche Beträge.

Ferner bestehen branchenübliche Bestellobligo und sonstige finanzielle Verpflichtungen aus den bestehenden Mietverträgen zur Unterhaltung der stadteigenen und sonstigen Grundstücke sowie aus bestehenden Erbbaurechtsverträgen. Die Höhe der jährlichen Verpflichtung ist nicht abschließend bestimmbar.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus zwangsläufigen Folgeinvestitionen in Bezug auf die im Lagebericht genannten Neubauvorhaben.

Sonstige Angaben

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 365,50 Angestellte und 9,25 gewerbliche Mitarbeiter (Vorjahr: 336,00 Angestellte und 11,00 gewerbliche Mitarbeiter).

Durchschnittlich waren bei der Gesellschaft beschäftigt (Kopfzahlen):

	2025	2024
Anzahl Vollzeitkräfte	295,75	277,75
Anzahl Teilzeitkräfte	79,00	69,25
Gesamt	374,75	347,00
davon Arbeitnehmerinnen	174,00	164,75
davon Arbeitnehmer	200,75	182,25
% Anteil Teilzeitbeschäftigte	21,08	19,96
% Anteil Arbeitnehmerinnen	46,43	47,48
% Anteil Schwerbehinderte	4,08	3,68
Anzahl Auszubildende	6,25	5,25
Anzahl Pensionsempfänger	78,75	82,00

Die Bezüge der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2025 (einschließlich der Tantieme für das Geschäftsjahr 2024, die in 2025 zur Auszahlung gekommen ist) beinhalten für Herrn Zunke € 241.249,92 erfolgsunabhängige Geldbezüge, € 34.858,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 8.400,00 geldwerte Zusatzleistungen und für Herrn Sowinski € 231.000,00 erfolgsunabhängige Geldbezüge sowie € 5.268,48 geldwerte Zusatzleistungen, mithin insgesamt € 284.507,92 für Herrn Zunke und € 236.268,48 für Herrn Sowinski. Für Tantiemen für das Geschäftsjahr 2025, die im Jahr 2026 zur Auszahlung kommen, wurden für Herrn Zunke € 38.000,00 sowie für Herrn Sowinski € 35.000,00 im Jahresabschluss 2025 zurückgestellt.

Der bilanzierte Rückstellungsbetrag für künftige Pensionszahlungen für die aktuelle Geschäftsführung beträgt T€ 408 (Vorjahr: T€ 410).

An ehemalige Geschäftsführer, Vorstände und deren Hinterbliebene wurden Bezüge in Höhe von € 172.502,80 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände/Geschäftsführer bzw. Hinterbliebene beträgt T€ 3.482 (Vorjahr: T€ 2.429).

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von insgesamt € 1.620,00 keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2025 sind Aufwendungen des Abschlussprüfers für Abschlussprüferleistungen in Höhe von netto T€ 120 enthalten.

Die Gesellschaft hat eine Entsprechenserklärung gemäß dem Hamburger Corporate Governance Kodex abgegeben. Diese wird im Geschäftsbericht der Gesellschaft veröffentlicht und ist auch im Internet unter www.sprinkenhof.de einzusehen.

Die Sprinkenhof GmbH wird zum 31. Dezember 2025 in den befreienden Konzernabschluss der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, einbezogen (kleinster Kreis), der im elektronischen Unternehmensregister offengelegt wird.

Die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, wird ihrerseits in den Konzernabschluss der Freien und Hansestadt Hamburg, als oberstes Mutterunternehmen, einbezogen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben sich nach dem Ende des Geschäftsjahres 2025 nicht ereignet.



Geschäftsführer

Herr Martin Sowinski, Hamburg

Herr Jan Zunke, Hamburg

Die Geschäftsführer sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

Aufsichtsrat

Senator Dr. Andreas Dressel	Präses der Behörde für Finanzen und Bezirke Vorsitzender
Mike Wilkens	Leiter Immobilienmanagement der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH Stellvertretender Vorsitzender
Andrea Gahmann	Angestellte im öffentlichen Dienst
Dr. Anna Neubauer-Turwitt	Angestellte im öffentlichen Dienst
Jana Schiedek	Staatsrätin der Behörde für Kultur und Medien
Steffen Pekrul	Geschäftsführer der Pekrul ProjektPartner GmbH
Dr. Marianne Weizmann	Sprinkenhof GmbH Rechtsabteilung bis 22.08.2025
Vivianne Möller	Sprinkenhof GmbH Rechtsabteilung ab 22.08.2025
Tobias Poburski	Sprinkenhof GmbH Technischer Angestellter
Sven Barenthien	Sprinkenhof GmbH Projektmanager Baubegleitung ab 21.02.2025

Hamburg, 27. Februar 2026

Sprinkenhof GmbH

Martin Sowinski
(Geschäftsführer)

Jan Zunke
(Geschäftsführer)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sprinkenhof GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sprinkenhof GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Sprinkenhof GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen folgende, inhaltlich nicht geprüfte Bestandteile:

- Bericht des Aufsichtsrates,
- Kennzahlen sowie
- Entsprechenserklärung zum Hamburger Corporate Governance Kodex.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Be-

langen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prü-

fungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 30. März 2026

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Scharfenberg
Wirtschaftsprüferin

gez. Haupt
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraums die Geschäftsführung im Rahmen der ihm obliegenden Pflichten laufend überwacht. Er wurde von der Geschäftsführung schriftlich und mündlich über alle wichtigen Geschäftsvorgänge und die Lage der Gesellschaft unterrichtet und hat die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge behandelt.

Im Berichtszeitraum fanden insgesamt fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Forvis Mazars GmbH & Co. KG, Hamburg, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Die jeweiligen Berichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsicht ausgehändigt. In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht festgestellt und erhebt in Übereinstimmung mit dem Abschlussprüfer keine Einwendungen. Er billigt sowohl den Lagebericht als auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen ist.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025.

Hamburg, im April 2026

Der Aufsichtsrat



Senator Dr. Andreas Dressel
(Vorsitzender)

Entsprechenserklärung

Entsprechenserklärung 2025 zum Hamburger Corporate Governance Kodex

Die
Sprinkenhof GmbH
und ihre Tochtergesellschaften

Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH,
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH und
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH

haben im Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 mit folgenden Ausnahmen alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) eingehalten, die von den jeweiligen Geschäftsführungen und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind.

Von folgenden Punkten wurde abgewichen:

- 4.1.2** Die Geschäftsführung entwickelt auf der Basis des Zielbildes ein Unternehmenskonzept. Darin sind insbesondere die im Zielbild festgeschriebenen Ziele zu operationalisieren und zu priorisieren, sowie Handlungsfelder zu beschreiben und für organisatorische Teileinheiten des Unternehmens quantitative Vorgaben und konkrete Maßnahmen zur Realisierung festzulegen. Das Unternehmenskonzept ist dem Aufsichtsrat zur Kenntnisnahme vorzulegen und soll in Abständen von maximal fünf Jahren und bei Änderung des Zielbildes aktualisiert werden.

Erläuterung:

Die Vorlage eines überarbeiteten Unternehmenskonzeptes konnte aufgrund einer noch nicht abgeschlossenen Organisationsanpassung und der damit in Zusammenhang stehenden Prozesse noch nicht final erfolgen. Der Entwurf des überarbeiteten Konzeptes liegt vor, bedarf allerdings noch der Qualitätssicherung in Abstimmung mit der Finanzbehörde.

- 5.3.2** Der Aufsichtsrat größerer Unternehmen (Unternehmen, die gemäß § 267 Abs. 3 HGB als große Kapitalgesellschaften einzustufen wären) soll einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) einrichten oder einen Finanzausschuss beauftragen, der sich mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Abschlussprüfung und der Compliance befasst. Mindestens ein Mitglied des Prüfungsausschusses/Finanzausschusses soll über besondere Kenntnisse in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen oder mit der Abschlussprüfung vertraut sein. Der bzw. die Vorsitzende des Prüfungsausschusses/Finanzausschusses soll kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung der Gesellschaft und nicht der/die amtierende Aufsichtsratsvorsitzende sein.

Erläuterung:

Aufgrund des aus nur neun Personen bestehenden Aufsichtsrates wird die Einrichtung eines Finanz- und Prüfungsausschusses für nicht erforderlich gehalten.

- 6.4** Unternehmen, an denen die FHH oder die HGV direkt oder mittelbar mehrheitlich beteiligt sind und bei denen es sich gemäß den Größenkriterien nach § 267 Abs. 3 HGB um große Kapitalgesellschaften handelt, sollen alle zwei Jahre einen Nachhaltigkeitsbericht nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex erstellen. Dieser Bericht soll auf der Internetseite der Gesellschaft sowie auf der Internetseite zum Beteiligungsbericht bei der Einzeldarstellung des jeweiligen Unternehmens veröffentlicht werden.

Erläuterung:

Da die Sprinkenhof GmbH nach der ursprünglichen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) (vor dem sogenannten "Omnibus-Paket") erstmalig für das Geschäftsjahr 2025 einen Nachhaltigkeitsbericht nach umfassendem CSRD/ESRS-Standard hätte erstellen müssen, war in Abstimmung mit der Gesellschafterin FHH geplant, in dieser ressourcenintensiven Umbruchphase keinen separaten Nachhaltigkeitsbericht nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)

für die beiden zurückliegenden Geschäftsjahre 2023 und 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen, sondern sich auf die erstmalige Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts nach dem neuen CSRD/ESRS-Standard zu konzentrieren. Erst mit Veröffentlichung des sogenannten "Omnibus-Pakets" der EU-Kommission Ende Februar 2025 und dem "stop-the-clock"-Beschluss des EU-Parlaments im April 2025 stand fest, dass sich die erstmalige Anwendungspflicht um zwei Jahre verschieben wird. Eine nochmalige Umstellung der unternehmensinternen Prozesse für die Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts zurück auf DNK-Standard wäre sehr aufwändig und nicht sinnvoll, weshalb trotz des "stop-the-clock"-Beschlusses daran festgehalten wird, keinen Nachhaltigkeitsbericht für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 nach DNK-Standard zu veröffentlichen und insoweit von Ziff. 6.4 HCGK abzuweichen. Die gewonnene Zeit wird dafür genutzt, in Abstimmung mit der Gesellschafterin FHH und in Abhängigkeit der weiteren Entwicklungen auf EU-Ebene die künftige Nachhaltigkeitsberichterstattung neu zu justieren.

Hamburg, 14.01.2026



Martin Sowinski
Geschäftsführung



Jan Zunke
Geschäftsführung



Dr. Andreas Dressel
Aufsichtsrat

MEHRJAHRESÜBERSICHT

Finanzkennzahlen in T€	2025	2024	2023	2022	2021
Umsatzerlöse	270.000	147.400	209.768	152.664	119.468
Jahresergebnis vor EAV	13.600	4.080	-31.609	-5.720	3.779
Bilanzsumme	1.056.298	842.629	673.951	669.398	584.317
Eigenkapital	91.511	91.511	91.511	91.511	41.511
Eigenkapitalquote in %	8,7	10,9	13,6	13,7	7,1
Operativer Cashflow	18.400	-147.253	-49.966	4.325	-25.615
EBIT	30.046	12.977	-24.935	-126	11.172
EBITA	39.797	22.943	10.412	22.972	19.123
Instandhaltungsaufwendungen	22.500	24.200	20.722	22.850	19.081
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	375	347	314	298	315
Grundstücke/Objekte/Gebäude (Anzahl)	851	279	276	252	248
Mieterlöse	79.880	64.594	60.261	54.876	51.651

KONTAKT/IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

Sprinkenhof GmbH
Burchardstraße 8
20095 Hamburg

Fon: 040 33954-0

E-Mail: info@sprinkenhof.de
Internet: www.sprinkenhof.de

Steuernummer: 27/112/00056
Amtsgericht Hamburg: HRB 132441

