

2024

# Geschäfts- bericht





---

## INHALTSVERZEICHNIS LAGEBERICHT

---

<b>1 Gegenstand der Sprinkenhof GmbH</b>	<b>4</b>
 1.1 Einführung	4
 1.2 Asset-Management	4
 1.2.1 Kaufmännisches Asset-Management	5
 1.2.2 Technisches Asset-Management	6
 1.3 Projektmanagement	6
 1.3.1 Projektentwicklung	6
 1.3.2 Projektrealisierung	6
<b>2 Marktumfeld</b>	<b>7</b>
 2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	7
 2.2 Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes	8
<b>3 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft</b>	<b>9</b>
 3.1 Ertragslage	9
 3.2 Vermögens- und Finanzlage	11
 3.3 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage	12
<b>4 Chancen- und Risikobericht</b>	<b>12</b>
 4.1 Gesamtbeurteilung des Risikomanagementsystems	12
 4.2 Identifizierte Einzelrisiken	13
 4.3 Chancen	15
<b>5 Prognosebericht</b>	<b>16</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS ANHANG</b>	<b>17</b>

## 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 eigener 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, 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 Feuerwehrwachen. 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 2024 wurden diverse Gebäude der Polizei und Feuerwehr von der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) in die P+F KG eingelegt, die Pachtverträge werden fortgeführt. Die Sprinkenhof übernimmt für die P+F KG die Geschäftsbesorgung.

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

Trotz des Flächenrückgangs am Büromarkt werden Büros auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen. Vor allem Objekte in zentralen Lagen, mit hoher Effizienz, guter Verkehrsanbindung und attraktiven Dienstleistungs- und Nahversorgungsangeboten im Umfeld werden auch weiterhin von einer hohen Nachfrage profitieren. Entscheidend wird zudem sein, dass Büros künftig einen Ort des persönlichen Kontakts darstellen und zum Netzwerk-Treffpunkt des Austausches der Mitarbeitenden untereinander, mit Geschäftspartnern und Kunden sowie Kundinnen werden.

Die Nachfrage nach Bestandsflächen ist deutlich zurückgegangen, Ausnahmen bilden Flächen in sehr guten Lagen und mit qualitativ hochwertigem Zustand sowie Ausstattungsstandard. Nicht mehr zeitgemäße Bürogebäude müssen einem Refurbishment unterzogen werden, um wieder einen entsprechenden Mietenden zu finden.

Die erforderlichen Investitionen sind dabei nicht zu unterschätzen, rechnen sich aber mittel- bis langfristig über die realisierte Anpassung der Marktmieten.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2024 auf eigene Rechnung insgesamt 279 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 276) mit zusammen 710 Mietverträgen (Vorjahr: 694) sowie 3.672 (Vorjahr: 3.672) Kfz-Stellplätzen in den Parkhäusern und Tiefgaragen.

2024 sind folgende Wirtschaftseinheiten hinzugekommen:

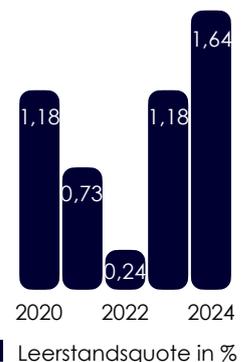
21346 Jungfernstieg 56/58	SPR Gewerbeimmobilien
21287 Rindermarkthalle	SPR Gewerbeimmobilien
23080 Garstedter Weg 9	SPR Gewerbeimmobilien
91312 Überseering 35	P+F KG Polizei (Anmietung)
96037 Geutensweg 30	P+F KG Feuerwehr
96304 Kieler Straße 693	P+F KG Feuerwehr (Fläche zur Projektierung)
98269 Ochsenwerder Elbdeich 317	P+F KG freiwillige Feuerwehr

Die Leerstandsquote betrug bereinigt (ohne den planungsbetroffenen Leerstand) 1,64 % (Vorjahr: 1,18 %). Dies weist weiterhin auf eine sehr gute Vermietungssituation hin.



Die erforderlichen Investitionen sind dabei nicht zu unterschätzen, rechnen sich aber mittel- bis langfristig über die realisierte Anpassung der Marktmieten.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2024 auf eigene Rechnung insgesamt 279 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 276) mit zusammen 710 Mietverträgen (Vorjahr: 694) sowie 3.672 (Vorjahr: 3.672) Kfz-Stellplätzen in den Parkhäusern und Tiefgaragen.



## 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 rd. 1,78 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 1,71 Mio. m<sup>2</sup>). Davon entfallen rd. 191 Tsd. m<sup>2</sup> auf Parkhausflächen. 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 (rd. € 16,5 Mio.), rd. € 43,0 Mio. (€ 24,14/m<sup>2</sup>) (Vorjahr € 43,5 Mio. und € 25,44/m<sup>2</sup>) 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 komplexer 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 hochbaulicher und städtebaulicher Wettbewerbe, 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 über-

nimmt 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 wurden keine großen Projekte abgerechnet, es kamen aber mehrere neue Projekte dazu. So wird die Sprinkenhof ab 2025 die Instandsetzung des Gebäudes der Finanzbehörde am Gänsemarkt realisieren. Ein kleineres, aber für die Stadt Hamburg mit Engagement vorangetriebenes Projekt ist ein Neubau für das Schwanenwesen der Stadt. 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 angeschlossen werden. Hierzu zählen u. a. das Museum für Hamburgische Geschichte, die Laeiszhalle und die Deichtorhalle.

## 2 Marktumfeld

---

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Das Statistische Bundesamt meldet für 2024 einen weiteren Rückgang des preisbereinigten BIP um 0,2 %. Hohe Energiekosten, hohe Zinsen, eine unsichere Wirtschaftslage und eine verschärfte Konkurrenz im Export haben die deutsche Wirtschaft belastet.

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken und Leitungen führten dagegen zu einem Plus im Tiefbau. Der Wirtschaftsbereich der öffentlichen Verwaltung setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+1,6 %).

Die Bruttoanlageinvestitionen sanken insgesamt um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr. Nach wie vor hohe Baukosten wirkten sich dabei negativ auf die Bauinvestitionen aus. Sie gingen im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 % zurück. Von den privaten Konsumausgaben kamen im Jahr 2024 nur schwache positive Signale. Sie stiegen preisbereinigt um 0,3 %. Die sich abschwächende Teuerung und Lohnerhöhungen für viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer konnten die Käufe nur bedingt ankurbeln. Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Der Anstieg war insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen.

Im Jahresdurchschnitt 2024 waren 46,1 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72 000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen und ein neuer Beschäftigungshöchststand erreicht. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit verlor aber deutlich an Dynamik und kam gegen Ende des Jahres 2024 zum Erliegen. Der Beschäftigungsaufbau fand im Jahr 2024 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt, vor allem im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2024 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 113 Milliarden Euro. Das waren etwa 5,5 Milliarden Euro mehr als im Jahr 2023. Die Länder, Gemeinden und die Sozialversicherung erhöhten ihr Finanzierungsdefizit, vor allem durch mehr Ausgaben für soziale Sachleistungen und monetäre Sozialleistungen. Dagegen konnte der Bund als einziger Teilsektor sein Defizit verringern. Entlastend wirkte dabei insbesondere, dass die Maßnahmen zur Abmilderung der Energiekrise – vor allem die Gas- und Strompreisbremse – Ende 2023 ausgelaufen sind.

*(Quelle: Statistisches Bundesamt)*



## 2.2 Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes

In einem weiterhin herausfordernden Umfeld behauptet sich der Hamburger Büromarkt und kann insgesamt mit stabilen Flächenumsätzen im Jahr 2024 überzeugen. Auf einen schwachen Jahresauftakt (Q1: 81.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz) folgten drei Quartale mit Flächenumsätzen zwischen 105.000 m<sup>2</sup> und 120.000 m<sup>2</sup>, sodass sich das Gesamtjahresergebnis auf 420.000 m<sup>2</sup> beläuft. Damit platziert sich Hamburg im bundesweiten Vergleich hinter München (606.000 m<sup>2</sup>) und Berlin (581.000 m<sup>2</sup>) auf Rang drei.

Der fehlende wirtschaftliche Rückenwind hinterlässt – wie in anderen Bürostandorten – auch auf dem Hamburger Markt seine Spuren. Infolgedessen verfehlt der Gesamtjahresumsatz auch in der nord-deutschen Metropole den Langzeitdurchschnitt (500.000 m<sup>2</sup> bzw. -16 %). Zum Jahresende konnte mit rd. 119.000 m<sup>2</sup> allerdings das beste Quartal des Jahres registriert werden. Hierzu beigetragen hat nicht zuletzt der größte registrierte Abschluss des Jahres, der Erwerb der Immobilie „Gerhart-Hauptmann-Platz 50“ in der City durch die Stadt Hamburg. Darüber hinaus kann mit der Anmietung von gut 24.000 m<sup>2</sup> durch das Bezirksamt Hamburg-Nord im Arne-Jacobsen-Haus in der City-Nord noch ein weiterer Großabschluss auf das Schlussquartal datiert werden.

Die Spitzenmiete präsentiert sich seit Ende September 2023 auf einem stabilen Niveau von 36,00 €/m<sup>2</sup>. Eine Seitwärtsbewegung verzeichnet auch die generell volatilere Durchschnittsmiete und notiert aktuell bei 20,90 €/m<sup>2</sup> (-1 % ggü. Vorjahr).

Bei der Verteilung des Umsatzes nach Branchen belegt die öffentliche Verwaltung mit einem Anteil von knapp 30 % klar den ersten Platz. Sie profitiert eindeutig von großflächigen Verträgen. Alleine fünf der sechs größten Abschlüsse des Jahres entfielen auf die öffentliche Hand. Des Weiteren kommen auch die sonstigen Dienstleistungen (gut 17 %) und Verwaltungen von Industrieunternehmen (knapp 15 %) auf zweistellige Marktanteile.

Das Leerstandvolumen ist im Jahresverlauf um etwa 27 % auf aktuell 756.000 m<sup>2</sup> angestiegen. Dabei verzeichnet das besonders nachgefragte moderne Flächensegment mit 206.000 m<sup>2</sup> allerdings weiterhin nur einen geringen Anteil von 27 % am Gesamtvolumen. Die Leerstandrate des Gesamtmarktes liegt mit 5,2 % erstmals seit 2017 wieder leicht über der Fluktuationsreserve von 5 %, was im bundesweiten Vergleich jedoch immer noch ein niedriges Niveau darstellt. Neubau-Erstbezugsflächen bleiben derweil in den zentralen Lagen – allen voran der City – Mangelware.

Angebotsseitig ist auch für das Jahr 2025 ein weiterer Leerstandsanstieg mit Kurs auf die 800.000 m<sup>2</sup> Marke wahrscheinlich, wobei der zyklische Scheitelpunkt erreicht werden dürfte. Besonders bei älteren Bestandsgebäuden in dezentralen Lagen ist eine Ausweitung des Leerstandsvolumens ein realistisches Szenario, während das Angebot an modernen, ESG-konformen Flächen aufgrund der starken Nachfrage in Kombination mit niedriger Bautätigkeit knapp bleiben dürfte.

Die Neubautätigkeit dürfte sich aufgrund der anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen für Projektentwickler auf dem vergleichsweise niedrigen Niveau verfestigen, beziehungsweise gegebenenfalls noch leicht sinken. Das aktuelle Bauvolumen (274.000 m<sup>2</sup>) notiert dementsprechend bereits 23 % unter dem Vorjahreswert. Etwa 146.000 m<sup>2</sup> stehen dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung, was einem Rückgang von gut 5 % entspricht und ein weiteres Indiz für die schnelle Absorption von Neubaufächen darstellt.

Vor dem Hintergrund einer vorerst weiterhin schleppenden konjunkturellen Entwicklung ist 2025 mit einem insgesamt stabilen Vermietungsgeschehen zu rechnen. Ein Anstieg der Spitzenmiete ist angesichts des hohen Nachfragedrucks auf die wenigen top ausgestatteten und ESG-konformen Premiumflächen in den besten Teillagen wahrscheinlich.

*(Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH)*

### 3 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

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

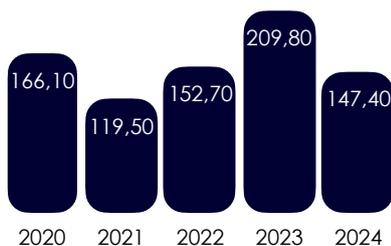
Bei zwei Bauprojekten mussten im Vorjahr aufgrund von nicht vorhersehbaren Baumängeln, Bauzeitverzögerungen und von aufgrund der Corona-Pandemie sowie im Rahmen der Ukraine-Krise stark gestiegenen Baukosten allerdings Wertberichtigungen auf Vorräte und die Bildung einer Rückstellung für Pönale in Höhe von insgesamt € 33,8 Mio. vorgenommen werden, welche zu einer starken Ergebnisbelastung geführt haben. Im Berichtsjahr wurden keine zusätzlichen Wertberichtigungen oder Rückstellungen erforderlich.

Bei einem der Bauprojekte haben die bisher getätigten Vergaben gezeigt, dass die in 2019, als ein Vertrag über die Errichtung der Immobilie zu einem garantierten Maximalpreis abgeschlossen worden ist, eingeschätzten Preissteigerungen deutlich übertroffen worden sind. Darüber hinaus wurde die Vergabe an einen Generalunternehmer aufgrund der deutlich über Budget liegenden Angebote zurückgezogen und Einzelvergaben vorgenommen. Die Umstellung auf Einzelvergaben führen zu einer verzögerten Fertigstellung, was Strafzahlungen an den Auftraggeber zur Folge haben wird. Insgesamt summieren sich Aufwendungen im Vorjahr für den Wertberichtigungsbedarf der Vorräte und den Rückstellungsbedarf für Strafzahlungen auf € 20,6 Mio.

Bei dem weiteren Bauprojekt stellte sich 2023 heraus, dass die in Vorjahren gebildete Wertberichtigung auf Vorräte nicht ausreichend war. Verzögerungen und zusätzliche Kosten im Rahmen der finalen Fertigstellung sowie deutlich über den getätigten Schätzungen liegende Nachträge führten für 2023 zu einem zusätzlichen Wertberichtigungsbedarf von € 13,2 Mio. Auch hier sind im Berichtsjahr keine weiteren Wertberichtigungsbedarfe angefallen, so dass das Planergebnis sogar leicht übertroffen werden konnte.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) von € 4,08 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag € 31,6 Mio.) erzielt. Das Ergebnis liegt damit um rd. € 1,08 Mio. über dem Wert im Prognosebericht des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023.

#### 3.1 Ertragslage



■ Umsatzentwicklung in Mio. € 2020–2024

Die Umsatzerlöse insgesamt, einschließlich Umlagen, Projektsteuerungshonoraren und Erlösen aus der Tätigkeit als Totalübernehmer, sind im Jahr 2024 um € 62,4 Mio. auf € 147,4 Mio. gesunken.

Die Verminderung resultiert im Wesentlichen aus den niedrigeren Verkaufserlösen von Bauprojekten aus der Generalübernehmer-tätigkeit (€ 3,8 Mio., Vorjahr: € 86,9 Mio.). Die Verkaufserlöse betreffen im Wesentlichen die Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen von Kulturimmobilien.

Die Erlöse der Hausbewirtschaftung (€ 95,8 Mio., Vorjahr: € 83,9 Mio.) sind im Wesentlichen durch zusätzliche Mieten aus Objektzugängen (insgesamt € 64,6 Mio., Vorjahr: € 60,3 Mio.) und durch erhöhte Weiterbelastungen im Rahmen von Gebäudeunterhaltungsverträgen (€ 8,9 Mio. Vorjahr: € 6,5 Mio.) gestiegen.

Die Erlöse aus Betreuungsleistungen werden als Dienstleistungserträge erfasst und beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt € 30,1 Mio. (Vorjahr: € 20,6 Mio.). Der Anstieg der Erlöse aus Baubetreuung steht im Zusammenhang mit der Beendigung von Aufträgen, die nun abgerechnet werden konnten.

Insgesamt wurden für die Baubetreuung € 22,9 Mio. (Vorjahr: € 14,3 Mio.) und aus der Verwalterbetreuung (inklusive pauschaler Erträge aus Dienstleistungsrahmenvertrag) € 6,5 Mio. (Vorjahr: € 5,6 Mio.) an Erlösen erzielt.

Die Umsatzerlöse im Rahmen der Vergütung des Verwaltervertrags LIG betragen unverändert € 2,7 Mio. (Vorjahr: € 2,7 Mio.).

Den insgesamt gesunkenen Umsatzerlösen steht ein Anstieg des Bestandes an unfertigen Leistungen in Höhe von € 147,7 Mio. gegenüber, sodass sich die Gesamtleistung um € 84,8 Mio. auf € 296,3 Mio. erhöhte.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge trugen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften GGP (Gewinn T€ 12) und GGV (Verlust T€ 306) in Höhe von insgesamt rd. T€ 294 (Vorjahr: Verlust T€ 175) negativ zum Ergebnis der Gesellschaft bei.

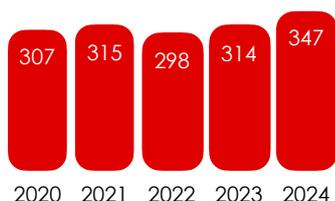
Für die IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH besteht kein Ergebnisabführungsvertrag.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit € Mio. 2,9 auf dem Niveau des Vorjahres. Neben Erträgen aus der Auflösung des Sonderpostens zum Anlagevermögen tragen insbesondere Auflösungen von Rückstellungen mit € Mio. 1,8 (Vorjahr € Mio. 2,0) zum Jahresergebnis der Gesellschaft bei.

Der Materialaufwand (inkl. Haus- und Grundstücksaufwendungen) betrug 2024 insgesamt € 235,8 Mio. (Vorjahr: € 160,3 Mio.).

- (1) Die darin enthaltenen von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen beliefen sich insgesamt auf € 23,3 Mio. (Vorjahr: € 17,4 Mio.).
- (2) Die Aufwendungen für Heizkosten stiegen um € 0,2 Mio. auf € 6,3 Mio. (Vorjahr: € 6,1 Mio.) und die Betriebskosten stiegen im Wesentlichen aufgrund von stark angestiegenen Energiekosten um insgesamt € 1,7 Mio. auf € 22,2 Mio. (Vorjahr: € 20,5 Mio.).
- (3) Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 3,4 Mio. auf € 24,2 Mio. erhöht.
- (4) Die Aufwendungen im Rahmen des Dienstleistungsrahmenvertrags beliefen sich insgesamt auf € 15,1 Mio. (Vorjahr: € 12,9 Mio.).
- (5) Die übrigen bezogenen Leistungen beliefen sich auf rd. € 2,9 Mio. (Vorjahr: € 3,6 Mio.).
- (6) Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr € 133,7 Mio. (Vorjahr: € 74,2 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 rd. € 3,1 Mio. auf € 8,0 Mio. erhöht.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um € 3,9 Mio. auf € 31,2 Mio. resultiert insbesondere aus der planmäßigen Besetzung neuer Stellen. In der Folge stieg die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter auf 347 Personen im Geschäftsjahr 2024 (Vorjahr: 313,75).



■ Beschäftigte der Sprinkenhof GmbH inkl. gewerblicher Mitarbeiter

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 betreffen zum einen die Höhe der Mehrkosten als auch die Frage, inwieweit die Gesellschaft Verzögerungen, z. B. Corona-Pandemie bedingt, 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.

Das Jahresergebnis betrug einschließlich der Gewinnabführung einer Tochtergesellschaft bzw. Verlustübernahme für eine weitere Tochtergesellschaft rd. € 4,1 Mio. (Vorjahr: € -31,6 Mio.) Hierin enthalten sind aperiodische Effekte, insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen (€ 1,8 Mio., Vorjahr € 2,0 Mio.). 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 aus dem Asset-Management in Höhe von € 18,9 Mio. (Vorjahr: € 17,0 Mio.), davon insbesondere bedingt durch die Parkhäuser mit € 6,4 Mio. (Vorjahr: € 5,6 Mio.), und einem Ergebnisbeitrag vor Umlagen aus dem Projektmanagement in Höhe von € 1,2 Mio. (Vorjahr: negativ € 31,0 Mio.).

Das Jahresergebnis des Vorjahres war aus dem Ergebnisbeitrag Projektmanagement sehr wesentlich durch Einmaleffekte geprägt. Für drohende Verluste aus zwei Bauprojekten mussten Wertberichtigungen auf Vorräte in Höhe von € 25,8 Mio. aufwandswirksam verbucht werden. Für die zu erwartende verspätete Übergabe eines Bauprojekts wurde im Vorjahr vorsorglich eine Rückstellung für Pönale in Höhe von € 8,0 Mio. gebildet. Die Überprüfung zum Jahresabschluss 2024 hat die Beibehaltung der Risikovorsorgen als notwendig und ausreichend ergeben.

## 3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 10,9 % (Vorjahr: 13,6 %).

Im Sachanlagevermögen sind Zugänge von rd. € 16,5 Mio. zu verzeichnen. Wesentlich verantwortlich sind neben Baufortschritten für eigenwirtschaftliche Projekte in Höhe von insgesamt € 8,0 Mio. auch der Kauf des Objekts Garstedter Weg (Gebäude und Grundstück) in Höhe von € 3,4 Mio., die aktivierten Revitalisierungskosten Gebäude Parkhaus Mecklenburger Straße in Höhe von € 2,3 Mio. und der Ankauf einer Grundstücksfläche Wiesendamm in Höhe von € 0,4 Mio.

Die Investitionen in Anlagen im Bau sind in Höhe um € 3,9 Mio. auf € 32,8 Mio. gestiegen.

Das Investitionsvolumen im Sachanlagevermögen der Gesellschaft lag mit € 16,5 Mio. um rd. € 25,6 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 42,1 Mio.

Innerhalb des Vorratsvermögens werden neben den noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten von € 37,2 Mio. (Vorjahr: € 27,2 Mio.) noch nicht abgerechnete Bauleistungen in Höhe von € 292,9 Mio. (Vorjahr: € 155,3 Mio.) erfasst. Diese betreffen überwiegend Leistungen als Generalübernehmer im Rahmen des MVM, insbesondere die Bauvorhaben Rettungsleitstelle Eiffestraße (€ 55,8 Mio.), Neubau Jugendanstalt (€ 36,4 Mio.), Neubau einer Polizeieinsatzzentrale (€ 26,6 Mio.) sowie verschiedene Kultur- und Museumsobjekte (€ 100,7 Mio.).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um € 0,4 Mio. auf € 0,8 Mio. gestiegen.

Die Forderungen gegen die HGV in Höhe von € 15,5 Mio. (Vorjahr: € 9,7 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der Gewinnabführung (€ 4,1 Mio., Vorjahr: Ford. Verlustausgleich € 31,6 Mio.), denen im Wesentlichen Cash-Pool Forderungen (€ 22,0 Mio., Vorjahr: Verbindlichkeiten € 4,9 Mio.) gegenüberstehen.

Die Forderungen gegen die FHH betragen € 7,0 Mio. (Vorjahr: € 3,9 Mio.) und resultieren im Wesentlichen in Höhe von € 5,3 Mio. (Vorjahr: € 1,2 Mio.) aus dem Dienstleistungsrahmenvertrag (Polizei/Feuerwehr mit der Behörde für Inneres und Sport (BIS)).

Der Sonderposten verringerte sich im Berichtsjahr im Wesentlichen planmäßig um € 0,4 Mio. auf € 34,3 Mio.

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen um € 4,3 Mio. auf € 58,2 Mio. ist insbesondere auf die im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um € 2,1 Mio. gestiegenen Rückstellungen für ausstehende Baukosten (Vorräte) zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr kam der letzte Teil von einem Darlehen in Höhe von € 0,5 Mio. zur Auszahlung. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen von € 7,7 Mio. haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Vergleich zum Vorjahr auf € 301,1 Mio. gemindert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 1,6 Mio. auf € 3,8 Mio.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der HGV in Höhe von € 96,0 Mio. (Vorjahr: € 40,0 Mio.) beinhalten Verbindlichkeiten aus Darlehensfinanzierungen für die Bauvorhaben der P+F KG (Eiffestraße und Polizeieinsatzzentrale).

Daneben stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber weiteren verbundenen Unternehmen von € Mio. 61,7 auf € Mio. 170,5. 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 sehr schlechten Vorjahr besser als erwartet dargestellt. Aus den gegenwärtig in der Erstellung befindlichen Projekten werden zurzeit keine negativen Ergebnisbeiträge erwartet. In den nächsten Jahren wird aufgrund von abzurechnenden Projekten mit steigenden 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. Das spezifische Corona-Pandemie- bzw. Ukraine-Risiko hatte sich schon in 2023 im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert. Die Preissteigerungsraten haben sich in 2024 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 der Hamburger Bürgerschaftswahl in 2025 besteht 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 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 ein 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 in 2025 zu erwartenden vertraglichen Finalisierung sind dann alle Mietverträge mit einer Öffnungsklausel zu versehen, so dass hieraus nicht mehr mit 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 2025 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 rd. € 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 2024 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 Per-

sönlichkeits- 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.

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.

Für die noch ausstehenden Vergaben von Gewerken wurden die Kosten auf Basis von vergleichbaren Vergaben der jüngeren Vergangenheit geschätzt. Die Auswirkungen von Bauzeitverlängerungen wurden aufgrund von historischen Erfahrungen ermittelt.

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. Gegenwärtig geht die Gesellschaft davon aus, dass die bisher aktivierten Leistungen auch bei einer anderen Nutzung, dies schließt auch eine Nutzung durch einen Mieter außerhalb des Einflussbereiches der FHH ein, werthaltig sind. Bis zu einer Entscheidung hat die Gesellschaft die Fläche der FHH für die temporäre Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft zur Zwischennutzung überlassen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass sich im Rahmen der weiteren Planung herausstellt, dass die Werthaltigkeit gemindert ist.

Aufgrund der für 2025 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 Verauslagungen 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 der Sanierung der Kulturstätte „Kampnagel“ und 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 CO<sub>2</sub>-reduzierende Sanierung des Gebäudeportfolios werden derzeit durch die Gesellschaft 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 2025 rechnet die Gesellschaft mit einem positiven Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von rd. € 13,0 Mio. Das voraussichtliche Ergebnis wird dabei insbesondere durch Totalübernehmer-Tätigkeiten sowie Betreuungserlöse von Projektmanagementleistungen beeinflusst, wo zwei große Projekte abgerechnet werden sollen.

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 Leerstandquote 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, 28. Februar 2025**

**Sprinkenhof GmbH**



Martin Sowinski  
(Geschäftsführer)



Jan Zünke  
(Geschäftsführer)

---

**INHALTSVERZEICHNIS ANHANG**

---

<b>BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024 – AKTIVA</b>	<b>18</b>
<b>BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024 – PASSIVA</b>	<b>19</b>
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>20</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024</b>	<b>21</b>
 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
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS</b>	<b>32</b>
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>36</b>
<b>ENTSPRECHENSERKLÄRUNG</b>	<b>37</b>
<b>MEHRJAHRESÜBERSICHT</b>	<b>38</b>
<b>KONTAKT/IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024 – AKTIVA**

	31.12.2024 in €	31.12.2023 in €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	541.349,92	842.989,92
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	413.385.993,07	390.701.642,98
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	12.259.265,86	13.216.801,86
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.011.494,00	631.645,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	32.798.358,55	48.031.203,89
	<b>459.455.111,48</b>	<b>452.581.293,73</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	78.937,52	78.937,52
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.450.000,00	1.450.000,00
	<b>1.528.937,52</b>	<b>1.528.937,52</b>
	<b>461.525.398,92</b>	<b>454.953.221,17</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Heizölbestände	0,00	13.845,06
2. Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	37.189.918,56	27.157.506,37
3. Noch nicht abgerechnete Bauvorhaben aus GÜ-Tätigkeit	254.963.553,60	116.460.965,54
4. Noch nicht abgerechnete Leistungen aus GU-Verträgen	2.249.253,66	2.794.808,68
5. Unfertige Leistungen aus Dienstleistungsrahmenvertrag, Projektrealisierung (Honorare)	35.695.697,92	36.010.526,58
	<b>330.098.423,74</b>	<b>182.437.652,23</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	760.092,61	444.520,97
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.827.952,35	22.744.973,61
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	6.963.767,02	3.886.900,21
4. Sonstige Vermögensgegenstände	88.574,62	22.841,05
	<b>40.640.386,60</b>	<b>27.099.235,84</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	3.725.992,62	2.480.716,33
	<b>374.464.802,96</b>	<b>212.017.604,40</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	6.638.739,20	6.980.242,38
<b>AKTIVA</b>	<b>842.628.941,08</b>	<b>673.951.067,95</b>

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024 – PASSIVA**

	31.12.2024 in €	31.12.2023 in €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
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
	<b>91.510.798,60</b>	<b>91.510.798,60</b>
<b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZU GEGENSTÄNDEN DES ANLAGEVERMÖGENS</b>		
	<b>34.259.411,00</b>	<b>34.691.562,00</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25.713.535,00	23.686.974,00
2. Sonstige Rückstellungen	58.152.989,78	53.878.308,85
	<b>83.866.524,78</b>	<b>77.565.282,85</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	301.099.609,60	308.965.907,81
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	48.660.100,06	43.474.504,61
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.835.710,10	2.238.157,22
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	266.485.250,29	101.713.535,70
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	955.462,63	777.016,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten	491.985,26	551.522,76
- davon aus Steuern: € 324.329,50 (Vorjahr: € 276.792,17)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 166.695,30 (Vorjahr: € 140.766,60)		
	<b>621.528.117,94</b>	<b>457.720.644,61</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<b>11.464.088,76</b>	<b>12.462.779,89</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>842.628.941,08</b>	<b>673.951.067,95</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2024

	2024 in €	2023 in €
1. Umsatzerlöse	147.380.872,84	209.768.422,86
2. Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebskosten und Baubetreuungsleistungen	147.660.771,51	517.999,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.284.158,95	1.258.341,80
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.923.282,10	3.065.313,52
5. Materialaufwand		
a. Kosten der Beheizung	-6.304.501,92	-6.109.898,29
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-229.454.947,95	-154.147.619,38
	-235.759.449,87	-160.257.517,67
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-24.402.410,51	-20.860.106,53
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 2.240.260,52 (Vorjahr: € 2.586.058,27)	-6.822.632,82	-6.422.413,71
	-31.225.043,33	-27.282.520,24
7. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-9.965.572,16	-9.571.790,43
b. auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-25.775.322,00
	-9.965.572,16	-35.347.112,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.321.711,50	-16.796.249,15
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme - davon aus verbundenen Unternehmen: € 306.257,35 (Vorjahr: € 202.639,49)	-306.257,35	-202.639,49
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen - davon aus verbundenen Unternehmen: € 11.911,28 (Vorjahr: € 27.205,66)	11.911,28	27.205,66
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens - davon aus verbundenen Unternehmen: € 52.664,01 (Vorjahr: € 49.568,90)	52.664,01	49.568,90
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: € 275.649,04 (Vorjahr: € 254.315,77)	284.447,73	264.167,35
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen: € 2.456.545,46 (Vorjahr: € 1.448.740,82) - davon aus der Aufzinsung: € 21.403,00 (Vorjahr: € 115.426,00)	-8.941.853,73	-6.673.672,52
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.078.220,48</b>	<b>-31.608.692,25</b>
15. Sonstige Steuern	-10,00	116,26
16. Erträge aus Verlustübernahme	0,00	31.608.575,99
17. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	-4.078.210,48	0,00
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

---

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

---

### 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 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. Wie bereits in der Vergangenheit wurden im Geschäftsjahr 2024 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 42 (Vorjahr: T€ 11) aktiviert.

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

Im Geschäftsjahr 2024 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 2024 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 6.692 (Vorjahr: T€ 3.420) aktiviert.

Im Jahresabschluss 2024 wurde keine Abschreibung auf Bauvorhaben (Vorjahr: T€ 25.775) 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€ 2.190 (Vorjahr: T€ 1.060) 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 Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) werden Forderungen gegen die Kernverwaltung der FHH ausgewiesen, die gemäß Verwaltungsvorschriften der FHH („VV Bilanzierung“) die Verfassungsorgane, Senatsämter, Fachbehörden sowie Bezirksämter 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 ratierlich 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 1,90 %. Die Bewertung berücksichtigt keine unternehmensspezifische Fluktuationsrate.

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

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag, der sich zum 31. Dezember 2024 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	€ 25.713.535,00
Erfüllungsbetrag bei siebenjähriger Durchschnittsbildung	€ 25.378.503,00
<b>Unterschiedsbetrag</b>	-335.032,00

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 (FHH) 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 rätierlich linear über die schuldrechtlich vereinbarte Laufzeit der Mietverhältnisse aufgelöst.

Die zum 31. Dezember 2024 bestehende Summe aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof GmbH treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben beträgt T€ 5.426.

Des Weiteren führt die Gesellschaft zwei Treuhandkonten bei deutschen Geschäftsbanken (T€ 85) für die KG VHG Verwaltung Hamburgischer Gebäude GmbH & Co. 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 01.01.2024	Zu- gänge	Ab- gänge	Um- buchun- gen	Stand per 31.12.2024
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.585	134	0	0	3.719
	<b>3.585</b>	<b>134</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.719</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	481.499	5.877	0	25.052	512.428
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	24.056	0	0	0	24.056
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.499	709	4	0	5.204
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	48.032	9.874	56	-25.052	32.798
	<b>558.086</b>	<b>16.460</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>574.486</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	79	0	0	0	79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.450	0	0	0	1.450
	<b>1.529</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.529</b>
	<b>563.200</b>	<b>16.594</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>579.734</b>

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

	Kumulierte Abschreibungen				Stand per 31.12.2024 T€	Buchwert 31.12.2024 T€	Buchwert des Vorjahres T€
	Stand per 01.01.2024	Zu- gänge	Ab- gänge	Um- buchun- gen			
	T€	T€	T€	T€			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.742	436	0	0	3.178	541	843
	<b>2.742</b>	<b>436</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.178</b>	<b>541</b>	<b>843</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	90.798	8.244	0	0	99.043	413.385	390.701
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	10.839	958	0	0	11.796	12.260	13.217
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.868	328	4	0	4.192	1.012	631
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0	0	0	0	32.798	48.032
	<b>105.505</b>	<b>9.530</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>115.031</b>	<b>459.455</b>	<b>452.581</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	79	79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	1.450	1.450
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.529</b>	<b>1.530</b>
	<b>108.247</b>	<b>9.966</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>118.209</b>	<b>461.525</b>	<b>454.954</b>

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

---

(1) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von T€ 40.559 (Vorjahr: T€ 27.024) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen aus Lieferungen Leistungen haben in Höhe von T€ 81 (Vorjahr: T€ 75) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit T€ 18.122 (Vorjahr: T€ 14.248) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen gegen die Gesellschafterin in Höhe von T€ 15.511 (Vorjahr: T€ 9.663) enthalten.

(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.

(3) Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für Baukosten in Höhe von T€ 31.235 (Vorjahr: T€ 29.154), Rückstellungen für übrige ausstehende Rechnungen in Höhe von T€ 11.546 (Vorjahr: T€ 6.361), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten in Höhe von T€ 387 (Vorjahr: T€ 3.266) sowie unverändert Rückstellungen für Garantieleistungen in Höhe von T€ 2.875 (Vorjahr: T€ 2.875) und eine zu erwartende Pönale aufgrund von Bauzeitverzögerungen in Höhe von T€ 8.000 (Vorjahr: T€ 8.000).

(4) Die Gesellschaft hat bei der Erstanwendung des BilMoG von dem Beibehaltungswahrecht 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 2024 insoweit Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 391 (Vorjahr: T€ 391) ausgewiesen.

## Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024

Verbindlichkeitspiegel	Restlaufzeit von bis zu einem Jahr T€	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr T€	Davon mehr als fünf Jah- re T€	Gesamt- betrag 31.12.2024 T€	Davon durch Pfandrechte und ähnli- che Rechte gesichert T€	Art und Form der Sicher- heit
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>7.815</b>	<b>293.285</b>	<b>261.593</b>	<b>301.100</b>	<b>11.341</b>	Grundpfandrecht/Zession
im Vorjahr	8.361	300.605	269.187	308.966	11.322	
<b>2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	<b>48.660</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.660</b>	<b>0</b>	
im Vorjahr	43.475	0	0	43.475	0	
<b>3. Verb. aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3.836</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.836</b>	<b>0</b>	
im Vorjahr	2.238	0	0	2.238	0	
<b>4. Verb. gegenüber verb. Unternehmen</b>	<b>266.485</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>266.485</b>	<b>0</b>	
im Vorjahr	101.713	0	0	101.713	0	
<b>5. Verbindlichkeiten gegenüber der FHH</b>	<b>955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>955</b>	<b>0</b>	
im Vorjahr	777	0	0	777	0	
<b>6. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>492</b>	<b>0</b>	
im Vorjahr	552	0	0	552	0	
<b>Gesamt</b>	<b>328.243</b>	<b>293.285</b>	<b>261.593</b>	<b>621.528</b>	<b>11.341</b>	
im Vorjahr	157.116	300.605	269.187	457.721	11.322	

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 247.095 durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH sowie in Höhe von T€ 11.341 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€ 28.431 (Vorjahr: T€ 22.228), davon entfallen im Wesentlichen T€ 21.263 (Vorjahr: T€ 15.480) auf die FHH, sowie Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen auf sonstige Bestellungen in Höhe von T€ 20.230 (Vorjahr: T€ 21.246). Davon entfallen im Wesentlichen T€ 3.952 (Vorjahr: T€ 8.243) auf die Gesellschafterin, T€ 1.373 (Vorjahr: T€ 490) auf sonstige verbundene Unternehmen sowie T€ 8.993 (Vorjahr: T€ 12.485) auf die FHH.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit T€ 1.584 (Vorjahr: T€ 1.872) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit T€ 264.902 (Vorjahr: T€ 99.841) sonstige Verbindlichkeiten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von T€ 96.000 (Vorjahr: T€ 40.000) enthalten.

## Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- (1) Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Mieterlösen T€ 64.594 (Vorjahr: T€ 60.261) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen T€ 32.876 (Vorjahr: T€ 23.291), Erlösen aus Umlagen T€ 13.008 (Vorjahr: T€ 13.478) und anderen Erlösen T€ 33.108 (Vorjahr: T€ 23.656).
- (2) Unter den Umsatzerlösen werden zudem Erlöse aus dem Verkauf und der Abrechnung von Bauprojekten aus der Generalübernehmer Tätigkeit in Höhe von T€ 3.795 (Vorjahr: T€ 86.865) ausgewiesen. Die Umsatzerlöse sind unverändert ausschließlich im Inland angefallen und betreffen mit T€ 860 (Vorjahr: T€ 951) periodenfremde Erlöse.
- (3) Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 1.814 (Vorjahr: T€ 2.042), die früheren Perioden zuzuordnen sind.
- (4) Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 22 (Vorjahr: T€ 163).
- (5) Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 79 (Vorjahr: T€ 34).

Des Weiteren enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vorjahr Kosten für die Bildung einer Rückstellung für eine Pönale in Höhe von T€ 8.000, aufgrund einer zu erwartenden verspäteten Übergabe eines Bauprojekts.

- (6) In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 21 (Vorjahr: T€ 115) enthalten. Mit T€ 1.273 (Vorjahr: T€ 1.275) handelt es sich um die Aufwendungen aus der Bürgschaftsprovision an die FHH.
- (7) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden T€ 4.078 an die HGV abgeführt.

## Beteiligungen

Die Sprinkenhof GmbH hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital €	Ergebnis 2024 €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100 %	25.000,00	-306.257,35*
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100 %	27.796,58	11.911,28*
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH	Hamburg	100 %	71.285,89	5.282,55
* Vor Ergebnisübernahme/-abführung				

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der Anmietung von Büroflächen in der Bucharthstraße ergeben sich jährliche feste finanzielle Verpflichtungen von rd. € 1,8 Mio. für 2025 und T€ 10.200 (Vorjahr: T€ 12.000) 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 336,00 Angestellte und 11,00 gewerbliche Mitarbeiter (Vorjahr: 302,75 Angestellte und 11,00 gewerbliche Mitarbeiter).

Durchschnittlich waren bei der Gesellschaft beschäftigt (Kopfzahlen):

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Anzahl Vollzeitkräfte	277,75	257,75
Anzahl Teilzeitkräfte	69,25	56,00
<b>Gesamt</b>	<b>347,00</b>	<b>313,75</b>
davon Arbeitnehmerinnen	164,75	147,50
davon Arbeitnehmer	182,25	166,25
% Anteil Teilzeitbeschäftigte	19,96	17,85
% Anteil Arbeitnehmerinnen	47,48	47,01
% Anteil Schwerbehinderte	3,68	3,15
Anzahl Auszubildende	5,25	6,80
Anzahl Pensionsempfänger	82,00	84,75

Die Bezüge der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024 (einschließlich der Tantieme für das Geschäftsjahr 2023, die in 2024 zur Auszahlung gekommen ist) beinhalten für Herrn Zunke € 228.687,46 erfolgsunabhängige Geldbezüge, € 24.500,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 8.400,00 geldwerte Zusatzleistungen und für Herrn Görge € 204.150,00 erfolgsunabhängige und € 35.000,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 4.067,04 geldwerte Zusatzleistungen, mithin insgesamt € 261.587,46 für Herrn Zunke und € 243.217,04 für Herrn Görge. Für Tantiemen für das Geschäftsjahr 2024, die im Jahr 2025 zur Auszahlung kommen, wurden für Herrn Zunke € 36.500,00 sowie für Herrn Görge € 33.333,33 im Jahresabschluss 2024 zurückgestellt.

Der bilanzierte Rückstellungsbetrag für künftige Pensionszahlungen für die aktuelle Geschäftsführung beträgt T€ 410.

An ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 115.913,16 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände/Geschäftsführer bzw. Hinterbliebene beträgt T€ 2.429.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von insgesamt € 1.200 keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2024 sind Aufwendungen des Abschlussprüfers für Abschlussprüferleistungen in Höhe von netto T€ 218 (davon T€ 98 für Abschlussprüferleistungen des Geschäftsjahres 2023) 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](http://www.sprinkenhof.de) einzusehen.

Die Sprinkenhof GmbH wird zum 31. Dezember 2024 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 2024 nicht ereignet.

## Organe

### Geschäftsführer

Herr Martin Görge, Kiel (bis 31. August 2024)

Herr Martin Sowinski, Hamburg (ab 01. Januar 2025)

Herr Jan Zunke, Hamburg

Die Geschäftsführer sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

### Aufsichtsrat

Dr. Andreas Dressel                      Finanzsenator der Freien und Hansestadt Hamburg  
Vorsitzender

Mike Wilkens                              Referent 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, ab 19. Juni 2024

Thomas Möller                             aedificare GmbH, bis 19. Juni 2024

Dr. Marianne Weizmann                Sprinkenhof GmbH  
Rechtsabteilung

Tobias Poburski                         Sprinkenhof GmbH  
Technischer Angestellter

Seit 01. Januar 2025:

Jana Schiedek                             Staatsrätin

Steffen Pekrul                             Geschäftsführer der Pekrul ProjektPartner GmbH

Seit 21. Februar 2025:

Sven Barenthien                         Sprinkenhof GmbH  
Projektmanager

**Hamburg, 28. Februar 2025**

### 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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Belangen 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

mern 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 Prüfungsurteil 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 6. März 2025**

**Forvis Mazars GmbH & Co. KG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Scharfenberg  
Wirtschaftsprüferin

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 vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Forvis Mazars GmbH & Co. KG, Hamburg, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 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 2024. 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 2024.

**Hamburg, im April 2025**

**Der Aufsichtsrat**



Senator Dr. Andreas Dressel  
(Vorsitzender)

## Entsprechenserklärung

### Entsprechenserklärung 2024 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 Geschäftsjahr 2024 bis zum 29. Februar 2024 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) in seiner bis zum 29. Februar 2024 gültigen Fassung eingehalten, die von Geschäftsführung und Aufsichtsrat zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3 – 7 des HCGK sowie deren Unterpunkte).

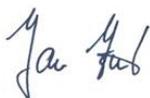
Ab dem 1. März 2024 haben die Gesellschaften im Geschäftsjahr 2024 alle Regelungen des HCGK in seiner ab dem 1. März 2024 gültigen Fassung eingehalten, die von Geschäftsführung und Aufsichtsrat zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3 – 7 des HCGK sowie deren Unterpunkte).

Von folgenden Punkten wurde abgewichen:

**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 Revisionsystems 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 sechs Personen bestehenden Aufsichtsrates wird die Einrichtung eines Finanz- oder Prüfungsausschusses für nicht erforderlich gehalten.

Hamburg, 15.01.2025



Jan Zunke  
Geschäftsführung

Hamburg, 15.01.2025



Dr. Andreas Dressel  
Aufsichtsrat

## MEHRJAHRESÜBERSICHT

Finanzkennzahlen in T€	2024	2023	2022	2021	2020
Umsatzerlöse	147.400	209.768	152.664	119.468	166.111
Jahresergebnis vor EAV	4.080	-31.609	-5.720	3.779	3.196
Bilanzsumme	842.629	673.951	669.398	584.317	457.414
Eigenkapital	91.511	91.511	91.511	41.511	41.511
Eigenkapitalquote in %	10,9	13,6	13,7	7,1	9,1
Operativer Cashflow	-147.253	-49.966	4.325	-25.615	13.142
EBIT	12.977	-24.935	-126	11.172	9.675
EBITA	22.943	10.412	22.972	19.123	16.650
Instandhaltungsaufwendungen	24.200	20.722	22.850	19.081	18.253
<b>Operative Daten</b>					
Mitarbeiter (Anzahl)	347	314	298	315	307
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	279	276	252	248	247
Mieterlöse	64.594	60.261	54.876	51.651	48.108

## **KONTAKT/IMPRESSUM**

---

### **HERAUSGEBER:**

Sprinkenhof GmbH  
Burchardstraße 8  
20095 Hamburg  
Postfach 10 57 25  
20039 Hamburg

Fon: 040 33954-0

E-Mail: [info@sprinkenhof.de](mailto:info@sprinkenhof.de)  
Internet: [www.sprinkenhof.de](http://www.sprinkenhof.de)  
Twitter: [#Sprinkenhof](https://twitter.com/Sprinkenhof)

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

