

Z W E I
N U L L
E I N S
V I E R

INHALT

Überblick	3
Vorwort	7
Lagebericht	9
Jahresabschluss	28
Anhang	33
Bestätigungsvermerk	47
Bericht des Aufsichtsrates	49
Entsprechungserklärung 2014	51
Mehrjahresübersicht	53
Organe	55
Kontakt/Impressum	56



UNTERNEHMENSPROFIL

Seit über 75 Jahren ist die Sprinkenhof GmbH der kompetente Partner und Berater der Stadt und garantiert durch ein hohes Maß an immobilienwirtschaftlichem Know-how die professionelle Planung, Steuerung und Realisierung von Projekten im Interesse der FHH. Erfahrene Teams betreuen im Immobilienmanagement einen Großteil der städtischen gewerblichen Objekte und bieten einen erstklassigen Service für das kaufmännische, infrastrukturelle und technische Gebäude-Management. Die Sprinkenhof GmbH ist der zentrale Ansprechpartner zur Akquirierung und Anmietung von Büroflächen für die FHH. Durch das Immobilien-Service-Zentrum werden sämtliche Aufgaben übernommen, die sich aus dem Büroflächenbedarf von der Vertragsgestaltung bis zum Flächenmanagement ergeben. In der Projektentwicklung und -steuerung werden unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit alle beteiligten Fachdisziplinen einbezogen, um bedeutende Neubauten für die FHH zu realisieren und Sanierungen bedarfsgerecht durchzuführen.

UNTERNEHMENSDESCREIBUNG

Zu den wesentlichen Aufgaben der Sprinkenhof GmbH (Sprinkenhof) zählen die Bewirtschaftung und Verwaltung von Grundstücken mit überwiegend gewerblicher Nutzung sowie die Projektentwicklung, -steuerung und Durchführung von Neubau- und Sanierungsvorhaben. Weiterhin tritt die Sprinkenhof als Mietervertreter für die Freie und Hansestadt Hamburg auf und ist für die Anmietung und Verwaltung von etwa 1,7 Mio. m² Büro- und Gewerbefläche verantwortlich.

Gesellschafter der Sprinkenhof GmbH ist die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV), Hamburg. Zwischen der Sprinkenhof und der

HGV besteht ein Beherrschungsvertrag und ein Ergebnisabführungsvertrag, in dessen Rahmen das Jahresergebnis abgeführt wird.

Die Sprinkenhof organisiert ihre Geschäftstätigkeit in einem technischen und kaufmännischen Immobilienmanagement:

KAUFMÄNNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT

Das kaufmännische Immobilienmanagement bewirtschaftet einen Großteil des Bestandes stadteigener, überwiegend gewerblich genutzter, bebauter und unbeauter Grundstücke auf vertraglicher Basis. Es wird nahezu der gesamte Bestand bebauter Grundstücke bewirtschaftet, die ihr im Rahmen eines Generalmietvertrags (GMV) mit dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) der FHH überlassen werden.

Das kaufmännische Immobilienmanagement bewirtschaftet eigene Parkhäuser und Grundstücke sowie Grundstücke und Gebäude, die sich ganz oder teilweise im Eigentum der FHH befinden.

Ferner bewirtschaftet und verwaltet die Sprinkenhof im Auftrag des LIG unbebaute Grundstücke, Streupachtflächen und Pachthöfe im erheblichen Umfang. Die zwischen dem LIG und der Sprinkenhof vereinbarten Verträge zur Bewirtschaftung und Verwaltung dieser Flächen gründen auf einer langjährigen Zusammenarbeit. Im Rahmen dreier Geschäftsbesorgungsverträge wurden zum 31.12.2014 insgesamt 3.614 (Vorjahr: 3.581) unbebaute Grundstücke in den Bezirken Wandsbek, Mitte (einschließlich Wilhelmsburg), Nord, Altona und Harburg, 1.004 (Vorjahr: 995) Streupachtflächen und 62 (Vorjahr: 65) stadteigene Pachthöfe betreut.



Darüber hinaus werden diverse Objekte über Managementverträge, unter anderem für die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung (BWFG), betreut.

Das Leistungsangebot umfasst die Vermietung, Verwaltung, Instandhaltung und Baubetreuung von Büro- und Ladenflächen, Werkstatt- und Lagerhallen, Parkhäusern, Gewerbehöfe, Pachthöfen und unbebauten Grundstücken. Bei der Bewirtschaftung sorgt das kaufmännische Immobilienmanagement für Nutzungsoptimierungen und Strukturverbesserungen.

Mit einer Leerstandsquote des Gesamtbestandes von 3,8 % (Vorjahr: 3,6 %) bewegen sich die Objekte der Gesellschaft weit unter der Marktquote, lt. Grossmann & Berger von 6,0 % (Vorjahr: 7,0 %), und weisen eine gute Vermietungssituation auf, wobei Neuvermietungen auf einem vergleichsweise geringeren Mietniveau erfolgten.

Innerhalb des kaufmännischen Immobilienmanagements ist das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) der zentrale Ansprechpartner für die Anmietung von Büro- und Gewerbeflächen für die FHH. Weiterhin unterstützt das ISZ Behörden und weitere Verwaltungseinrichtungen der FHH durch ein effizientes Flächenmanagement- und -controlling. Das Leistungsangebot des Vertragsmanagements umfasst dabei die Bündelung der in der Verantwortung des Mieters liegenden Aufgaben (Übernahme des Mietvertragsmanagements, Steuerung des Flächenbedarfes, mieterbezogene Umbau- und Herrichtungsaufgaben).

Das ISZ betreut 814 (Vorjahr: 812) Mietverträge mit einer Fläche von ca. 1,5 Mio. m² (Vorjahr: 1,4 Mio. m²) und verwaltet hiermit ein Mietvolumen von ca. € 190 Mio. (Vorjahr: € 178 Mio.).

TECHNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT

Die Sprinkenhof fungiert als Investor und Bauträger für städtische Vorhaben und errichtet im Rahmen ihrer Neubautätigkeit Bauten, die für den Standort Hamburg von hoher Bedeutung sind. Die Sprinkenhof plant und realisiert derzeit verschiedene Projekte auf eigenen Flächen und auf Flächen des Generalmietvertrages und errichtet Neubauvorhaben im Rahmen der Baubetreuung.

Das technische Immobilienmanagement umfasst die Projektentwicklung, die Projektrealisierung sowie das Projektmanagement für Neu- und Erweiterungsbauten sowie für Sanierungsvorhaben im kommunalen Bereich. Zur Realisierung der Vorhaben werden verschiedene Finanzierungsmodelle verwendet, um situativ den Anforderungen der kommunalen Auftraggeber gerecht zu werden (PPP-Projekte ggf. unter Einsatz privater und öffentlicher Finanzierungsinstrumente), unter anderem im Rahmen der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung.

Die Sprinkenhof plant und realisiert derzeit verschiedene Projekte auf eigenen Flächen und im Rahmen des Generalmietvertrages sowie der Baubetreuung.



Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Partner und Kunden der Sprinkenhof,

getragen von der positiven Entwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes hat auch die Sprinkenhof ein positives operatives Ergebnis erzielen können.

Das Jahr war geprägt von Veränderungen, die sowohl gesellschaftsrechtlich als auch personell begründet waren. Im Zuge des altersbedingten Ausscheidens des Vorstandsmitglieds Henning Tants, wurde die Gesellschaft von einer AG zu einer GmbH formgewandelt. Die Geschäftsführung wurde daher ab dem 1. Juli 2014 von Herrn Jan Zunke als Geschäftsführer allein wahrgenommen. Vor dem Hintergrund der Vorgaben des Kodex der FHH sollte die Besetzung eines weiteren Geschäftsführers bis in das Jahr 2015 dauern.

Das operative Geschäft war im Wesentlichen durch die Vermietungstätigkeit und aller damit verbundener Tätigkeiten sowie durch die Übertragung weiterer Bau- und Sanierungsvorhaben geprägt. Es ist gelungen, das Geschäftsfeld der Projektplanung, der Projektentwicklung und der Projektrealisierung weiter zu verfestigen und uns gegenüber der FHH als leistungsfähigen und verlässlichen Realisierungsträger zu etablieren. Die Übertragung bestätigt das von der Stadt Hamburg in unsere Gesellschaft gesetzte Vertrauen und soll an die erfolgreich realisierten Vorhaben anknüpfen.

In diesem Zusammenhang sei insbesondere die Leistung aller Projektbeteiligten hervorzuheben, die mit großem Engagement zu dem erfolgreichen Gelingen der zu realisierenden Projekte beigetragen haben.

Das Kaufmännische Immobilienmanagement hat im Wesentlichen zu dem positiven Ergebnis beigetragen und hat aufgrund einer wirtschaftlichen und effizienten Bewirtschaftung des Portfolios zum nachhaltigen Werterhalt der Immobilien der FHH beigetragen.

Auch seien an dieser Stelle die Leistungen des Immobilien-Service-Zentrums hervorzuheben, die auf konstantem Niveau für die FHH etwa 1,5 Mio. m² Fläche effizient verwalten. Die in diesem Geschäftsbereich angebotenen Serviceleistungen haben sich bewährt, so dass das ISZ als verlässlicher und professioneller Partner der FHH insbesondere bei der Flächen-suche und Auswahl zur Seite steht. Durch das dazugehörige Flächencontrolling bietet sich der FHH die Möglichkeit, Einsparmöglichkeiten in der Flächenbelegung zu generieren.

Es ist unser gemeinsamer Anspruch, allen Hamburger Behörden und Institutionen auf vertrauensvolle, verlässliche und kooperative Weise als Partner in allen immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen zur Seite zu stehen.

Ich danke dafür allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit großem Engagement zu dem positiven Ergebnis beigetragen haben. Weiterhin gilt mein Dank unseren Gesellschaftern und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen sowie den damit verbundenen verlässlichen Geschäftsbeziehungen.



Jan Zunke,
(Geschäftsführer)



I. GEGENSTAND DER SPRINKENHOF GMBH

Allgemeines

Die Sprinkenhof GmbH (Sprinkenhof), die durch Umwandlung im Wege des Formwechsels der SpriAG-Sprinkenhof AG zum 1. Juli 2014 entstanden ist, ist die zentrale Immobilien-gesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) für gewerbliche Immobilien.

Für einen ersten Überblick verweisen wir auf unseren Inter-net-Auftritt unter: www.sprinkenhof.de.

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die im Geschäftsjahr gestiegenen Miet-erlöse – insbesondere im Bereich der Parkhäuser – sowie das Jahresergebnis vor der Ergebnisabführung. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden insbesondere in der Leerstands-quote sowie in der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit gesehen.

Perspektivisch wird insbesondere die Drucksache OPTIMA des Senats aufgrund des in ihr ausgeführten Modells für die Rea-lisierung von Bauvorhaben, u.a. unter Berücksichtigung ei-nes Generalübernehmervertrages mit garantiertem Maximal-preis, der auch die langfristigen Unterhaltungskosten beinhaltet, die Herangehensweise an große Bauvorhaben nachhaltig verändern. Im Hinblick auf die vorbenannte Ent-wicklung wurde bereits die Organisationsstruktur der Sprin-kenhof GmbH im Jahr 2014 angepasst.

Vor dem Hintergrund der Drucksache OPTIMA ist die Bildung von Schwesterunternehmen im Konzernverbund zwischen der Sprinkenhof und der IMPF Hamburgische Immobilien Manage-ment Gesellschaft mbH und der ReGe Hamburg Projekt-Reali-sierungsgesellschaft mbH vorgesehen, um die immobilien-wirtschaftliche Kompetenz zu stärken.

Immobilienmanagement

Das Immobilienmanagement bewirtschaftet eigene Parkhäuser und Grundstücke sowie Grundstücke und Gebäude, die sich ganz oder teilweise im Eigentum der FHH befinden. Im Be-stand der Gesellschaft waren am 31. Dezember 2014 insge-samt 3.723 (Vorjahr: 3.678) Objekte mit zusammen 8.480 (Vorjahr: 8.458) Mietverträgen sowie 4.398 (Vorjahr: 4.340) Kfz-Stellplätzen in den Parkhäusern und Tiefgaragenanlagen.

Das Immobilienmanagement erfolgt u.a. im Rahmen eines Ge-neralmietvertrags (GMV) mit dem Landesbetrieb Immobilien-management und Grundvermögen (LIG) der FHH. Im Rahmen dreier Geschäftsbesorgungsverträge werden auch 3.614 (Vor-jahr: 3.581) unbebaute Grundstücke in den Bezirken Wands-bek, Mitte (einschließlich Wilhelmsburg), Nord, Altona und Harburg, 1.004 (Vorjahr: 995) Streupachtflächen sowie 62 (Vorjahr: 65) stadteigene Pachthöfe betreut. Darüber hinaus werden diverse Objekte über Managementverträge, un-ter anderem für die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung (BWFG), betreut.

Immobilien-Service-Zentrum

Das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) ist der zentrale An-sprechpartner zur Akquirierung und Anmietung von Büro-und Gewerbeflächen für die FHH. Durch das ISZ werden sämt-liche Aufgaben übernommen, die sich von der Vertragsgestal-tung bis zum Flächenmanagement ergeben. Wesentliche Auf-gabe des ISZ ist das umfassende Vertragsmanagement der von der Stadt bei Dritten angemieteten Flächen. Das ISZ betreut 814 (Vorjahr: 812) Mietverträge mit einer Fläche von ca. 1,5 Mio. m² (Vorjahr: 1,4 Mio. m²) und verwaltet hiermit ein Mietvolumen von ca. € 190 Mio. (Vorjahr: € 178 Mio.).

Das Immobilien-Service-Zentrum wird im Rahmen des Ver-tragsmanagements ab dem 1. Januar 2015 bis zunächst zum 31. Dezember 2017 das Mietvertragsmanagement für das Port-folio Jobcenter mit derzeit 39 Standorten übernehmen. Da-neben konnte als weiterer Neukunde die Hamburg Marke-ting GmbH gewonnen werden.



Vermietungssituation

Gefragt sind Neubauvorhaben oder umfassend revitalisierte Bestandsgebäude mit sehr hohen Ausstattungsstandards, aber durchaus auch preisgünstigere Standorte in Randlagen. Objekte mit strukturellen Nachteilen, wie z.B. einer veralteten Ausstattung, unwirtschaftlichen Grundrissen oder einer unzeitgemäßen Architektur, fallen deutlich in der Nachfrage zurück.

Insgesamt bedürfen derzeit noch leerstehende Mietflächen umfangreicher Investitionen, um den Anforderungen des Marktes bei Neuvermietungen zu entsprechen.

Mit einer Leerstandsquote des Gesamtbestandes von 3,8 % (Vorjahr: 3,6 %) bewegen sich die Objekte der Gesellschaft weit unter der Marktquote, lt. Grossmann & Berger von 6,0 % (Vorjahr: 7,0 %), und weisen eine gute Vermietungssituation auf, wobei Neuvermietungen auf einem vergleichsweise geringeren Mietniveau erfolgten.

Investitionen/Neubau/Bauliche Aktivitäten

Die Sprinkenhof plant und realisiert derzeit verschiedene Projekte auf eigenen Flächen und im Rahmen des Generalmietvertrages sowie der Baubetreuung. Des Weiteren wurde ein Architektenwettbewerb zur Neugestaltung der Pavillonflächen auf dem Hamburger Rathausmarkt durchgeführt und gemeinsam mit der Handwerkskammer Hamburg ein Interessenbekundungsverfahren zur Anmietung von Flächen im geplanten Gewerbehof am Offakamp (MEISTERMEILE) gestartet, der voraussichtlich von der HaGG-Gruppe umgesetzt werden soll. Der geplante Neubau des Restaurants an der Überseebrücke wird aufgrund von zeitlichen Verschiebungen bei der Baumaßnahme des LSBG zum Hochwasserschutz voraussichtlich erst 2017 umgesetzt werden können.

Alte Rindermarkthalle

Die Sprinkenhof war beauftragt, im Rahmen der Nachvermietung die Gebäudehülle der ehemaligen Rindermarkthalle mit einem Investitionsaufwand von ca. € 10,1 Mio. netto umfassend zu sanieren. Die EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH als Hauptmieterin des Objektes führte ebenfalls umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen mit erheblichem Investitionsaufwand durch. Die Baumaßnahme konnte im Geschäftsjahr 2014 erfolgreich im Zeit- und Kostenrahmen abgeschlossen werden.

Die Eröffnung der Rindermarkthalle St. Pauli erfolgte am 18. September 2014.

Neubau Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)

Die Sprinkenhof hatte den Neubau der BSU mit einem ursprünglichen Gesamtinvestitionsvolumen von rd. € 192 Mio. mit der Übergabe an die zukünftigen Nutzer am 2. Mai. 2013 im Wesentlichen zeit- und kostenmäßig im Plan abgeschlossen. Für den Neubau der BSU in Wilhelmsburg liegt eine vertragliche Konstruktion zugrunde, die auf mehreren Vertragsbeziehungen der FHH, der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH (GGV) und der Sprinkenhof beruht. Die über den im Rahmen eines Forfaitierungsvertrages mit der Nord/LB abgeschlossene Finanzierung von € 150 Mio. hinausgehende Zwischenfinanzierung der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) wurde im Dezember 2014 i. H. v. € 22 Mio. durch eine Abschlagszahlung auf den späteren Finanzmietzins vom LIG ausgeglichen. Gegenwärtig werden die technischen Anlagen unter Berücksichtigung des Betriebs eingesteuert und Restmängel beseitigt. Ferner erfolgt die Prüfung der Schlussrechnungen der einzelnen Gewerke.



Kasematten

Im Rahmen der Sanierung der Kasematten im Bereich Am-sinckstraße und Deichtorstraße durch die DB-Netz AG übernahm die Sprinkenhof im Oktober 2011 von der FHH die Kasematten. Die Fertigstellung erfolgte plangemäß im Geschäftsjahr 2014, wobei die Gesamtkosten um ca. € 3,3 Mio. unterhalb des erwarteten Investitionsvolumens von ca. € 15,7 Mio. liegen. In 2015 ist der weitere Ausbau der Kasematten geplant (Versorgung mit Medien, Tore, Brandschutz, etc.). Diesbezüglich finden weitere Abstimmungsgespräche statt.

Rathausforum Harburg – III. Bauabschnitt

Im Rahmen des Neubaus des Rathausforums Harburg ist die Errichtung eines weiteren Gebäudeteils in einem dritten Bauabschnitt für Zwecke des Bezirksamtes Harburg geplant. Der Letter-of-Intent (LOI) wurde vom Bezirksamt Harburg unterschrieben. Die Ausführungsplanung des Bauvorhabens befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Sanierung/Erweiterungsbau des Frauenhauses in Rahlstedt

Im Rahmen einer Initiative des Hamburger Senates soll auf dem 3.928 m² großen Grundstück des bestehenden Frauenhauses in die Sanierung des Bestands investiert und ein Neubau als Erweiterung errichtet werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen ist weitestgehend geklärt. Die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) wird den Träger mit einer Förderung der Mietzahlung auf Grundlage des sozialen Wohnungsbaus ausstatten. Die darüber hinaus noch fehlende Finanzierung soll in Form eines einmaligen Baukostenzuschusses durch die FHH finanziert werden. Dazu wird derzeit ein bürgerschaftliches Ersuchen vorbereitet. Weiterhin ist vorgesehen, das wirtschaftliche Eigentum des Grundstücks auf die Sprinkenhof zu übertragen.

Projektentwicklung Große Freiheit in St. Pauli

Die Projektentwicklung für eine zukünftige Nutzung des Areals sieht u.a. die Einbeziehung von städtischen Nachbarmflächen vor und wird derzeit in Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und dem Sanierungsarbeitskreis vorbereitet. Auf dem Gelände befinden sich erhaltungswürdige Baulichkeiten, wie z.B. das Objekt „Grünspan“, die im Zusammenhang mit der Maßnahme saniert werden sollen. Ein städtebauliches Workshopverfahren mit hochbaulichem Ideenteil soll im Jahr 2015 durchgeführt werden.

Neubau TUHH – Zentrum für Studium und Promotion

Die ehemals auf dem Gelände der Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH) geplante Errichtung eines studentischen Zentrums mit angeschlossener Kindertagesstätte in Harburg wurde im Rahmen von planerischen Anpassungen zu einem Zentrum für Studium und Promotion weiterentwickelt.

Auf Basis der nunmehr erarbeiteten Planung wurde für das Bauvorhaben eine neue Kostenschätzung erstellt, die nach derzeitiger Annahme Kosten in Höhe von etwa € 5,9 Mio. brutto vorsieht. Der für die geänderte Planung angepasste LOI mit der TUHH ist vereinbart worden. Ein europaweites VOF-Verfahren wurde im Dezember 2014 eingeleitet.

Ausbau Ostflügel Hauptgebäude TUHH in Harburg

Nachdem im Jahr 2012 die Sanierung nebst Neubau der ehemaligen Schwarzenbergkaserne erfolgreich abgeschlossen wurde, konnte nunmehr der zunächst zurückgestellte Innenausbau des historischen Ostflügels realisiert werden. Zu Beginn des Jahres 2015 sollen etwa 1.950 m² BGF fertiggestellt sein, sodass weitere Räume für studentische Zwecke sowie Büroräume für Lehrpersonal zur Verfügung stehen werden. Die Kosten in Höhe von € 4,1 Mio. sind von der TUHH finanziert worden und werden voraussichtlich eingehalten werden können.



Umbau/Sanierung Wexstraße

Im Zuge der Verlagerung der Verwaltungsstellen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) in die Neue Mitte Wilhelmsburg sind die ehemals von der BSU genutzten Flächen für das Amt V, Verkehr und Straßenwesen, im Kosten- und Zeitrahmen ertüchtigt worden.

Weiterhin sind am Standort in der Wexstraße die Hamburg Tourismus GmbH, die Hamburg Marketing GmbH und die HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH räumlich zusammengeführt worden.

Die dazu notwendigen Gesamtinvestitionen betragen etwa € 4,5 Mio. reine Baukosten. Die Kostenübernahme für die Umbaumaßnahmen für das Amt V wurde von der FHH und für die weiteren Maßnahmen durch die Hamburg Marketing GmbH gewährleistet. Die Baumaßnahmen sind im vorgesehenen Kostenrahmen verlaufen.

Neubau Center for Hybrid Nanostructures (CHyN)

Die Sprinkenhof soll den Neubau eines Hochleistungslabors für Forschungen in der Nanowissenschaft und der Nanotechnologie realisieren. Die Architekten- und Fachplanerverträge sind abgeschlossen worden, sodass mit der Ausführungsplanung im Januar 2014 begonnen wurde. Die Baugenehmigung liegt vor.

Das Bauvorhaben wird im Rahmen des Modells der Drucksache OPTIMA realisiert (siehe auch Drucksache 20/11995). Zu diesem Zweck erfolgte die Gründung der 1. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co. KG, Hamburg, als Objektgesellschaft.

Der Baubeginn für die Baugrube sowie die Baustelleneinrichtung ist Ende September 2014 erfolgt. Das Ausschreibungsverfahren für den Rohbau ist eingeleitet worden.

Der 1. Spatenstich erfolgte am 18. Dezember 2014.

Neubau Hamburg Advanced Research Center for Bioorganic Chemistry (Harbor)

Für die Universität Hamburg soll die Sprinkenhof am Standort der Physik in Hamburg-Bahrenfeld ein weiteres Gebäude errichten, welches die Forschungen mit dem bereits existierenden Center for Free-Electron Laser Science CFEL und den im Bau befindlichen CHyN ergänzen soll.

Der Forschungsneubau soll als Schnittstelle zwischen Physik, Chemie und Biologie Forschungen zur Dynamik von Atomen, Molekülen und Nanoteilchen bis hin zu biomolekularen Komplexen und zellularen Funktionseinheiten ermöglichen und dabei modernste ultraschnelle optische Methoden verwenden.

Es sollen ca. 2.300 m² Nutzfläche geschaffen werden, von welcher ca. 46 % als exzellent ausgestattete Laborfläche und ca. 54 % als Bürofläche genutzt werden sollen.

Analog zur Konstruktion des CHyN ist vorgesehen, das Vorhaben im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells umzusetzen. Entsprechende vorbereitende Verhandlungen mit den beteiligten Parteien erfolgen zurzeit.

Sanierung Hochschule für Musik und Theater (HfMT)

Im Auftrag der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung (BWFG) sollen für die Hochschule für Musik und Theater Hamburg (HfMT) die Trautwein-Gebäude energetisch saniert werden. Der Lehrbetrieb soll temporär in die ehemaligen Räumlichkeiten der HafenCity Universität in der Hebebrandstraße 1 verlagert werden. Derzeit werden dort Maßnahmen zur Ertüchtigung des Brandschutzes in Höhe von etwa € 2,2 Mio. durchgeführt (siehe auch Drucksache 20/13532).



Neubau der Stadion- und Domwache

Die derzeitige Wache auf dem Heiligengeistfeld soll abgebrochen werden, um an gleicher Stelle eine Kombination aus einer Domwache und einer Stadionwache im Kontext mit dem Spielbetrieb des FC St. Pauli neu zu bauen. Der Neubau soll von der Sprinkenhof errichtet und vermietet werden. In dem Neubau sollen weitere Einrichtungen zum Betrieb des Heiligengeistfeldes untergebracht werden (Domreferat, Deutsches Rotes Kreuz etc.).

Auf Grundlage der Kostenberechnung wurde mit dem FC St. Pauli Anfang Dezember 2014 der Mietvertrag vereinbart. Der Baubeginn ist in Abhängigkeit vom Dombetrieb für Mai 2015 und die Fertigstellung für Juli 2016 vorgesehen.

Neubau eines Opernfundus mit Werkstätten

Zur Zentralisierung einzelner Lagerstätten ist der Neubau der Opernwerkstätten und -fundi geplant.

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Umwelt hat festgelegt, den Neubau des Opernfundus auf dem ehemaligen Huckepackbahnhof in Rothenburgsort zu realisieren. Die Projektentwicklung und Realisierung wird von der Sprinkenhof übernommen.

Im Mai 2014 wurden im Rahmen eines nicht offenen hochbaulichen Wettbewerbs in der Vorprüfung drei Wettbewerbsarbeiten und im nachgeschalteten Verhandlungsverfahren als Wettbewerbssieger das Architekturbüro „dfz architekten“, Hamburg ausgewählt. Derzeit werden auf Grundlage der Wettbewerbsentwürfe die Entwurfsplanung entwickelt und die weiteren Vertragsrahmenbedingungen erörtert.

Die Entwicklung des Gesamtareals ist der HafenCity Hamburg GmbH übertragen worden. Diese prüft derzeit, ob die ursprünglich geplante Erschließung nebst Höhenplanung auch für die Zukunft Bestand haben soll. Es bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen sich hieraus ergeben.

Instandhaltung und Abbrucharbeiten

Bei Bestandsimmobilien wurde im Zusammenhang mit Neuvermietungen der Standard der Mieteinheiten den Markterfordernissen angepasst. Verstärkte Anstrengungen entfallen auf im Eigentum der Gesellschaft befindliche Objekte, da sich diese u.a. vielfach in Sanierungsgebieten befinden.

Insgesamt wurden in 2014 für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 6.969 (Vorjahr: T€ 5.980) als Aufwand erfasst.

II. ENTWICKLUNG DES HAMBURGER IMMOBILIENMARKTES

Der Hamburger Büroflächenumsatz belief sich im Jahr 2014 auf 525.000 m². Im Vergleich zum Vorjahr (440.000 m²) stieg der Flächenumsatz um knapp ein Fünftel und kletterte nach drei Jahren wieder über die 500.000 m²-Marke. Bei einer Eigennutzerquote von rund 19 % lag der reine Vermietungsumsatz mit 426.000 m² nur minimal über dem von 2013 (423.000 m²).

In den zentralen Teilmärkten City und HafenCity wurden 2014 zusammen knapp 30 % Bürofläche umgesetzt, wobei die City mit einem Anteil von rund 23 % (119.000 m²) der insgesamt beliebteste Teilmarkt blieb.

Mehrere hochpreisige Abschlüsse ließen die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) im 4. Quartal gegenüber dem Vorjahr leicht um 50 Cent auf 24,50 €/m²/Monat steigen. Auch die flächengewichtete Durchschnittsmiete nahm um 50 Cent auf 14,50 €/m²/Monat zu. Obwohl die meisten Mietverträge im Preissegment bis 10,00 €/m²/Monat abgeschlossen wurden, hat sich das Flächenvolumen der hochpreisigen Abschlüsse im Vergleich zum letzten Jahr durch die vielen Großabschlüsse in Neubauqualität verdoppelt. Dieser Trend ließ auch die Durchschnittsmiete steigen.



Durch den hohen Flächenumsatz bei dem gleichzeitig geringen Fertigstellungsvolumen wurde der Leerstand 2014 weiter abgebaut. Dieser reduzierte sich gegenüber 2013 von 932.000 m² auf rund 799.000 m². Bei einem Büroflächenbestand von 13,35 Mio. m² lag die Leerstandsquote bei 6,0 % inklusive Untermietflächen und damit 1,0 % unter dem Wert des Vorjahres.

III. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

Die Geschäftsführung schätzt die Lage der Gesellschaft positiv ein.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von € 4,9 Mio. erzielt und somit wie prognostiziert das Vorjahresergebnis unterschritten. Insbesondere aufgrund höherer Mieterlöse bei den Parkhäusern und den übrigen Grundstücken sowie geringerer Instandhaltungsaufwendungen und Abbruchaufwendungen konnte die Planung jedoch um € 1,5 Mio. übertroffen werden.

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Projektsteuerungshonorare sind im Jahr 2014 um T€ 97 auf T€ 55.307 gestiegen. Die Mieterlöse, die den Hauptanteil der Umsätze darstellen, sind überwiegend aufgrund von Mieterhöhungen in den Parkhäusern gestiegen. Nennenswerte Mietsteigerungen bei bestehenden Verträgen waren am Markt nicht durchsetzbar.

Die Erträge aus Baubetreuungsleistungen werden unmittelbar als Dienstleistungserträge erfasst und belaufen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt T€ 1.585 (Vorjahr: T€ 2.095).

Mit rd. T€ 632 (Vorjahr: T€ 632) tragen die Verwaltungsleistungen des Bereichs ISZ für die FHH in der Funktion der zentralen Anmietung für Flächenbedarfe der FHH wesentlich zu den Erträgen aus Verwaltungsbetreuung von insgesamt T€ 1.243 (Vorjahr: T€ 1.161) bei. Für die technische Betreuung der Tochterunternehmen Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH, Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH und der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH konnten Umsatzerlöse von T€ 578 (Vorjahr: T€ 473) erzielt werden.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge tragen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH, Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH und der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH mit insgesamt T€ 51 (im Vorjahr T€ 58) zum Ergebnis der Sprinkenhof bei.

Die von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen belaufen sich insgesamt auf € 17,5 Mio. und liegen damit € 0,6 Mio. unter dem Vorjahr. Wesentlicher Faktor hierfür ist die gegenüber dem Vorjahr um € 0,6 Mio. auf € 8,9 Mio. verringerte Generalmiete an die FHH. Darüber hinaus werden im Geschäftsjahr 2014 erstmals mit € 2,1 Mio. Materialkosten erfasst, die im Zusammenhang mit dem im OPTIMA-Programm als Generalübernehmer für die oben dargestellten Bauvorhaben für das CHyN und die HfMT angefallen und über die Bestandsveränderung im Vorratsvermögen aktiviert worden sind. Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,0 Mio. auf € 7,0 Mio. erhöht. Insgesamt sind die Materialaufwendungen um € 3,7 Mio. auf € 39,3 Mio. gestiegen.



Der Anstieg der Personalaufwendungen um € 0,3 Mio. auf € 7,1 Mio. basiert bei einer nahezu unveränderten Mitarbeiteranzahl überwiegend auf Gehaltserhöhungen, die vor allem aus der Tarifentwicklung resultieren. Gegenläufig verminderten sich die Aufwendungen aufgrund des unterjährigen Ausscheidens eines ehemaligen Vorstandsmitglieds.

Sowohl die sonstigen betrieblichen Erträge als auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen vor allem aufgrund geringerer Abbruchkosten, die im Rahmen des Generalmietvertrages von der FHH erstattet werden, unter dem Vorjahresniveau. Weiterhin war das Vorjahresergebnis durch Einmal-effekte aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen gekennzeichnet.

Das Jahresergebnis beträgt einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften € 4,9 Mio., welches im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags über die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH an die HGV abgeführt wird. Erheblichen Anteil am Ergebnis haben hierbei wie im Vorjahr mit € 3,8 Mio. die gesellschafts-eigenen Parkhäuser.

2. Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalquote sank aufgrund der erhöhten Bilanzsumme auf 4,5 % (im Vorjahr 4,6 %).

Das Sachanlagevermögen stieg trotz der planmäßigen Abschreibungen aufgrund von Baumaßnahmen um € 4,2 Mio. Das Investitionsvolumen der Gesellschaft liegt mit € 8,3 Mio. aufgrund der geringeren eigenen Baumaßnahmen unter dem Vorjahresniveau von € 10,1 Mio.

Innerhalb des Vorratsvermögens werden neben den noch nicht abgerechneten Betriebskosten von € 8,2 Mio. (Vorjahr: € 7,4 Mio.) erstmalig mit € 2,3 Mio. noch nicht abgerechnete Baubetreuungsleistungen erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um € 1,7 Mio. auf € 1,5 Mio. gesunken.

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte mit € 20,4 Mio. die Neuaufnahme von Bankdarlehen, um die bisher bei der HGV zwischenfinanzierten Investitionskosten für in Vorjahren abgeschlossene Bauvorhaben zu refinanzieren. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen von € 1,6 Mio. haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt um € 18,1 Mio. auf € 104,9 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund gestiegener Verbindlichkeiten aus der Bautätigkeit insgesamt um € 2,6 Mio. auf € 5,5 Mio.

Aufgrund der nunmehr erfolgten Rückführung des Betriebsmittelkredits haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber der HGV im Vorjahresvergleich um € 13,4 Mio. auf € 0,8 Mio. vermindert. Die weiteren Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren vorrangig aus der ausstehenden Ergebnisabführung an die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der FHH sind stichtagsbedingt um € 1,6 Mio. auf € 2,1 Mio. gestiegen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt € 1,1 Mio. gegenüber € 5,9 Mio. im Vorjahr.

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.



IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. Risikomanagementsystem und identifizierte Einzelrisiken

Die Sprinkenhof verwendet zur Sicherung des Vermögens ein internes Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Die Kontrolle der bisherigen Risikofelder hat ergeben, dass die Bewertung der jeweiligen Einzelrisiken hinsichtlich ihres Schadenspotenzials nach wie vor sachgerecht ist.

Als wesentliche Risiken werden der Abgang ertragsstarker Objekte aus dem Generalmietvertrag und die Risiken aus möglichen zeit- und kostenmäßigen Überschreitungen der Budgetansätze im Rahmen der Baubetreuung identifiziert. Hierbei wird die Umsetzung des Mieter-Vermieter-Modells neue Anforderungen an die kostenstabile Errichtung und Unterhaltung von großen Objekten stellen, die die wirtschaftlichen Risiken für die Sprinkenhof als Realisierungsträgerin erhöhen und eine Verbesserung des internen Qualitätsmanagements einschließlich organisatorischer, technischer und personeller Ausstattung erfordern werden, um den bisher eingeschlagenen Weg fortzusetzen.

Derzeit plant die FHH die Verwertung des Objektes Klosterwall, die voraussichtlich bis 2017 erfolgen soll; eine diesbezügliche Entscheidung wird in 2015 erwartet. Sollte es zu einer Verwertung kommen, würde sich der Mietertrag um ca. € 2,8 Mio. vermindern, allerdings ebenso eine Anpassung der Generalmiete bedingen.

Darüber hinaus laufen zum Ende des Geschäftsjahres 2015 wesentliche Geschäftsbesorgungsverträge aus. Die Gesellschaft befindet sich derzeit in entsprechenden Vertragsverhandlungen und unterstellt in der Wirtschaftsplanung eine Prolongation mit vergleichbaren Konditionen.

Im eigenen Bestand bedarf die Vermietung größerer komplexerer Leerstände im Objekt Wiesendamm 22-30 einer intensiven Betreuung. Diesbezüglich werden verschiedene Vermietungsalternativen verfolgt. In der Wirtschaftsplanung sind entsprechend Leerstands- und Herrichtungskosten eingestellt; hier bleibt abzuwarten, ob die getroffenen Annahmen zutreffen.

Asbestbelastungen sind im Gesamtbestand der bewirtschafteten Objekte nach den Erfahrungen der Vergangenheit nicht auszuschließen. Hieraus ableitbare Verpflichtungen sind für die Gesellschaft bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht zu erkennen. Ebenso sind Aufwendungen im Zusammenhang mit möglichen Sanierungs- und Trinkwasserleitungssanierungen noch nicht abschätzbar und deshalb noch nicht berücksichtigt.

Die Einführung eines neuen ERP-Systems auf SAP-Basis mit dem Aareon-Programm Blue Eagle wurde beschlossen und im November 2014 vertraglich vereinbart. Die finale Konzeptionierung und Umsetzung der Einführung der neuen Software wird 2015 erfolgen. Die Einführung soll zum 1. Januar 2016 nach einer einmonatigen Testphase erfolgen. Es bestehen grundsätzlich Risiken bei der Datenmigration und allgemein bei der Einführung des neuen Systems, denen mit einer frühzeitigen Einbindung der Mitarbeiter und eingehende Schulungen im Vorfeld der Einführung begegnet wird. Diesbezüglich sind darüber hinaus qualitätssichernde Elemente – auch unter Einschaltung externer Dienstleister – etabliert.

Aufgrund der seit 2008 bestehenden Niedrigzinsphase besteht ein erhöhter Bedarf zur Sicherung der betrieblichen Altersvorsorge. Dieser Trend wird sich auch in den Folgejahren fortsetzen.

Weitere wesentliche Risiken mit Wirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat das Risikomanagementsystem nicht erkennen lassen.



2. Chancen

Die Einführung einer SAP-basierten Software anstelle des Programms GES wird die Zukunftsfähigkeit der Sprinkenhof erhöhen und helfen, die Zusammenarbeit im HGV-Konzern und innerhalb der FHH noch effizienter zu gestalten und den neuen Anforderungen an das Unternehmen Rechnung zutragen.

Die derzeit historisch niedrigen Bauzinsen ermöglichen bei der Kreditaufnahme im Zusammenhang mit größeren Bauvorhaben neue Spielräume, sodass auch zukünftig mit neuen Aufträgen im Bereich des Neubaus bzw. größerer Sanierungen zu rechnen ist.

Durch die Ausführungen der Drucksache OPTIMA wird die Bedeutung der Sprinkenhof als einer der wesentlichen Realisierungsträger für städtische Gewerbeimmobilien gestärkt.

Die Bildung von Schwesterunternehmen mit der IMPF/ReGe wird die Möglichkeit zur Erreichung der in der Drucksache formulierten vorgesehenen Ziele auf genügend qualifizierte Mitarbeiter zurückgreifen zu können, erhöhen. Der erste Schritt, die Sprinkenhof und IMPF näher zusammenzuführen, wird nicht nur perspektivisch wirtschaftliche Synergieeffekte haben, sondern auch die Kapazitätsplanung und den Einsatz gerade der technisch sehr differenziert qualifizierten Mitarbeiter unter Berücksichtigung der künftigen Anforderungen ermöglichen.

Gleichwohl ist die Bildung eines Gleichordnungskonzerns in einem ersten Schritt mit der IMPF hinsichtlich seiner organisatorischen Umsetzung bisher nur in den Grundzügen einer gemeinsamen ersten und zweiten Führungsebene festgelegt. Die detaillierte Umsetzung wird viele Diskussionen mit den Betroffenen und eine hohe Bereitschaft erfordern, diesen Prozess zum Erfolg zu führen.

Die Erschließung weiterer Ertragschancen im Bereich ISZ, u.a. durch die Übernahme von weiteren Aufgabenfeldern wie dem Flächenmanagement und dem Flächencontrolling sowie der Gewinnung neuer Kunden wie etwa dem JobCenter und der Hamburg Marketing Gesellschaften, wird eine wesentliche Rolle spielen.

Mit allen Tochtergesellschaften – mit Ausnahme der IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH – sind Gewinnabführungsverträge geschlossen. Diese tragen positiv zum Ergebnis bei.

V. NACHTRAGSBERICHT

In 2015 wurde das Objekt Barner Straße Nr. 14a/14b mit einem Buchgewinn von rd. € 0,5 Mio. veräußert.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben sich nach dem Ende des Geschäftsjahres 2014 nicht ereignet.

VI. PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2015 rechnet die Gesellschaft mit einem deutlich geringeren Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung als im Geschäftsjahr 2014. Die Reduzierung unter das Niveau von 2014 ist insbesondere auf moderat sinkende Mieteinnahmen sowie auf höhere Personal- und Zinsaufwendungen zurückzuführen. Die Verminderung der Mieteinnahmen resultiert vorrangig aus dem Abgang von Immobilien, insbesondere durch den Abgang des Objektes Altstädter Hof. Weiterhin wird eine stabile Leerstandsquote erwartet.



Vineyard

Bei einzelnen Objekten vorhandene Standortnachteile wirken sich weiterhin nachteilig aus. Zum Abbau des bestehenden Leerstandes und zur Verbesserung der Vermarktungschancen sind umfangreiche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten vorgesehen, die das Ergebnis der Gesellschaft zwar kurzfristig negativ, langfristig jedoch positiv beeinflussen werden.

Mit Fertigstellung und Übergabe des Verwaltungsgebäudes der BSU für die FHH in Wilhelmsburg wird durch die Verwaltung dieses Objektes mit zusätzlichen Honoraren gerechnet werden können. Die Ertragslage und die Beschäftigung im technischen Bereich sind durch die derzeitig projektierten bzw. begonnenen Neubauvorhaben als gesichert anzusehen.

Ein möglicher Verkauf von Objekten bzw. Bestandsveränderungen im Rahmen des Generalmietvertrages könnte sich hingegen negativ auf die Beschäftigungs- und Ertragslage auswirken. Die Liquiditätssituation kann als gesichert angesehen werden.

Die Übertragung weiterer Aufgaben auf die Sprinkenhof – vor allem im Rahmen des ISZ – weist auf ein zusätzliches Potenzial an Aufgaben und hieraus zu generierenden Erträgen hin,

die auch in Zukunft zur Sicherung der Existenz der Sprinkenhof beitragen werden.

Der Geschäftsführer ist überzeugt, dass die immobilienwirtschaftliche und soziale Kompetenz sowie die Einsatzbereitschaft der gesamten Belegschaft auch weiterhin eine hervorragende Basis für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben bildet. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sei an dieser Stelle ausdrücklich für ihr großes Engagement und die erfolgreiche Arbeit für unsere Gesellschaft gedankt.

Hamburg, 15. Mai 2015



Jan Zünke
(Geschäftsführer)

BILANZ zum 31. Dezember 2014

AKTIVSEITE		Anhang	2014 in €	2013 in T€
A.	Anlagevermögen	(1)		
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		318.872,57	20
	II. Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		52.458.478,99	54.146
	2. Bauten auf fremden Grundstücken		687.115,70	838
	3. Einbauten in gemieteten Grundstücken		73.234.684,22	52.542
	4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		143.737,91	159
	5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		2.840.892,55	17.452
			129.364.909,37	125.137
	III. Finanzanlagen			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen		107.685,20	81
	2. Ausleihungen		10.000,00	0
			117.685,20	81
			129.801.467,14	125.238
B.	Umlaufvermögen			
	I. Vorräte			
	1. Betriebsstoffe		38.955,69	40
	2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten		8.170.962,27	7.423
	3. Noch nicht abgerechnete Baubetreuungskosten		2.295.355,05	0
			10.505.273,01	7.463
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.521.311,63	3.183
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		124.161,34	398
	3. Sonstige Vermögensgegenstände		133.455,00	111
			1.778.927,97	3.692
	III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.838.371,06	3.428
			15.122.572,04	14.538
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		18.172,86	20
			144.942.212,04	139.841

PASSIVSEITE		Anhang	2014 in €	2013 in T€
A.	Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	(3)	3.768.832,00	3.769
II.	Kapitalrücklage		40.232,04	40
III.	Gewinnrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage		0,00	337
2.	Andere Gewinnrücklagen		2.676.734,56	2.340
			55	k
			6.485.798,60	6.486
B.	Sonderposten für Investitionszuschüsse zu Gegenständen des Anlagevermögens		254.087,12	0
C.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen		7.121.939,00	6.598
2.	Sonstige Rückstellungen	(4)	1.775.502,82	2.066
			8.897.441,82	8.664
D.	Verbindlichkeiten	(5)		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		104.857.549,38	86.768
2.	Erhaltene Anzahlungen		7.931.555,54	7.993
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.532.566,39	2.977
4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		5.832.557,46	20.482
5.	Verbindlichkeiten gegenüber der FHH		2.097.842,19	3.654
6.	Sonstige Verbindlichkeiten		2.125.312,92	2.095
			128.377.383,88	123.969
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 232.841,29 (Vorjahr T€ 210), davon aus Steuern € 84.386,54 (Vorjahr T€ 73)			
E.	Rechnungsabgrenzungsposten		927.500,62 144.942.212,04	722 139.841

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

	Anhang	2014 in €	Vorjahr in T€
1. Umsatzerlöse	(6)	55.306.936,58	55.210
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Baubetreuungskosten		3.041.593,43	-684
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		5.547,96	487
4. Sonstige betriebliche Erträge	(7)	4.552.225,88	6.178
5. Materialaufwand	(8)		
a. Aufwendungen für Betriebsstoffe		2.236.690,46	2.321
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen		37.029.735,64	33.284
		39.266.426,10	35.605
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter		5.637.192,57	5.422
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung € 468.014,64 (Vorjahr T€ 538)		1.507.984,23	1.453
		7.145.176,80	6.875
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.800.392,71	3.648
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.388.850,67	3.839
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen, davon aus verbundenen Unternehmen € 51.419,78 (Vorjahr T€ 58)	(9)	51.419,78	58
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen € 46,81 (Vorjahr T€ 2)		8.692,12	4
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus verbundenen Unternehmen € 36.585,00 (Vorjahr T€ 11)	(10)	4.938.813,03	5.152
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.946.756,44	6.134
13. Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis		60.133,00	60
14. Sonstige Steuern		-559,44	-40
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	(11)	4.887.182,88	6.114
16. Jahresergebnis		0,00	0



Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Mai 2014 wurde die Sprigag – Sprinkenhof AG mit Wirkung zum 1. Juli 2014 im Wege des Formwechsels in die Sprinkenhof GmbH umgewandelt.

Der Jahresabschluss der Sprinkenhof 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, Gliederung, Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen mit folgenden Ausnahmen den Vorjahresgrundsätzen:

Die ab dem Geschäftsjahr 2014 gewährten und erhaltenen Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand zu Gegenständen des Anlagevermögens werden nunmehr in einem Sonderposten auf der Passivseite ausgewiesen und entsprechend der Nutzungsdauer der dazugehörigen Anlagengüter aufgelöst. In den Vorjahresabschlüssen wurden die Investitionszuschüsse herstellungskostenmindernd im Sachanlagevermögen bilanziert.

Die zum 31. Dezember 2013 bilanzierte gesetzliche Rücklage wird zum 31. Dezember 2014 aufgrund der Umwandlung in eine GmbH unter Anwendung der gesellschaftsvertraglichen Vereinbarungen unter den anderen Gewinnrücklagen erfasst.

Seit dem Geschäftsjahr 2014 wird im Zusammenhang mit der Drucksache OPTIMA des Hamburger Senats das Geschäftsmodell der Sprinkenhof dahingehend ergänzt, dass die Gesellschaft als Generalübernehmer aktiv und zukünftig umfangreiche Materialaufwendungen aus dieser Tätigkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung ausweisen wird. Vor diesem Hintergrund werden ab dem Geschäftsjahr 2014 die Aufwen-

dungen für Betriebsstoffe sowie die Aufwendungen für bezogene Leistungen entsprechend der Gliederung des § 275 Abs. 2 Nr. 5 HGB als Materialaufwand und nicht mehr als Haus- und Grundstücksaufwendungen bezeichnet.

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.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, bis zum 31. Dezember 2013 vermindert um Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. In der Vergangenheit wurden Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme der Bewertungshilfe des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktiviert. Sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr erfolgten keine Aktivierungen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG bis € 410,00 sofort abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter über € 410,00 wurden aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der Betriebsstoffe erfolgt zu Anschaffungskosten. 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 Baubetreuungsleistungen sind die Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB. Sofern erforderlich, werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt. Für das allgemeine Kreditrisiko ist eine Pauschalwertberichtigung für Forderungen aus dem Liefer- und Leistungsverkehr gebildet.

Die Pensionsverpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Bei der Festlegung des laufzeitkongruenten Rechnungszinssatzes wurde in Anwendung des Wahlrechts nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz der letzten sieben Jahre verwendet, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 4,53 %. Die Bewertung berücksichtigt keine unternehmensspezifische Fluktuationsrate.

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

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

Durch die erstmalige Anwendung der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) in 2010 hatte sich zum 1. Januar 2010 eine Unterdotierung in Höhe von

T€ 902 ergeben. In Anwendung des Übergangswahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird der Unterschiedsbetrag über eine Laufzeit von 15 Jahren verteilt. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte wie im Vorjahr eine Zuführung in Höhe von T€ 60, die im außerordentlichen Aufwand ausgewiesen ist. Zum 31. Dezember 2014 betragen die infolge der Übergangsregelung nicht in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 601.

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.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der zum 31. Dezember 2014 bestehende Saldo aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben bei der HSH Nordbank AG beträgt T€ 2.394. Des Weiteren führt die Gesellschaft ein Treuhandkonto bei der Aareal Bank AG (T€ 4) und ein Treuhandkonto bei der HSH Nordbank AG (T€ 15) für die KG VHG Verwaltung Hamburgische Gebäude GmbH & Co. Sämtliche Treuhandkonten werden in der Bilanz der Sprinkenhof nicht bilanziert.

Auf Basis dreier Geschäftsbesorgungsverträge betreut die Gesellschaft im eigenen Namen auf fremde Rechnung stadteigene unbebaute Grundstücke, Streupachflächen und Pachthöfe. Zur besseren Darstellung, insbesondere für Zwecke der Umsatzsteuer, erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung einheitlich nicht der Nettoausweis in Form der vereinbarten Gebühren unter den sonstigen betrieblichen Erträgen, sondern der Ausweis der erzielten Umsatzerlöse und der zu leistenden Pachtaufwendungen.

(1) Die Aufgliederung und die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem folgenden Anlagegitter dargestellt:

HISTORISCHE ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

	Stand 01.01.14	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.14
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	401	318	0	0	719
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	97.700	127	0	128	97.955
2. Bauten auf fremden Grundstücken	3.778	0	0	0	3.778
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	62.584	31	111	22.382	84.886
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.657	64	55	0	1.666
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	17.452	8.068	0	-22.679	2.841
	183.171	8.290	166	-169	191.126
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	82	26	0	0	108
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	10	0	0	10
	183.654	8.644	166	-169*	191.963
* Umgliederung ins Umlaufvermögen					

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN

Stand 01.01.14	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.14	Buchwert 31.12.14	Buchwert Vorjahr
in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
382	18	0	400	319	20
43.554	1.943	0	45.497	52.458	54.146
2.940	151	0	3.091	687	838
10.041	1.610	0	11.651	73.235	52.542
1.498	78	54	1.522	144	159
0	0	0	0	2.841	17.452
58.033	3.782	54	61.761	129.365	125.137
0	0	0	0	108	0
0	0	0	0	10	81
58.415	3.800	54	62.161	129.802	125.238



(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Stand 31.12.14	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit mehr als ein Jahr
	in T€	in T€	in T€
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.521	1.521	0
(Vorjahr)	3.183	3.183	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	124	124	0
(Vorjahr)	398	398	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	133	75	58
(Vorjahr)	111	53	58
Gesamt	1.778	1.720	58
(Vorjahr)	3.692	3.634	58

(3) Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt € 3.768.832,00 und war bis zur Umwandlung in 7.361 auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt. Das Grundkapital der ehemaligen AG entspricht nunmehr dem Stammkapital des neuen Rechtsträgers in gleicher Höhe. Gesellschafter der Sprinkenhof sind die sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg (94,9 %), sowie die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg (5,1 %).

(4) Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten (T€ 1.018). Die Gesellschaft hat bei der Erstanwendung des BilMoG von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB für bereits gebildete Instandhaltungsrückstellungen Gebrauch gemacht. Unter den sonstigen Rückstellungen sind zum 31. Dezember 2014 insoweit Instandhaltungsrückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 747 (Vorjahr: T€ 867) ausgewiesen.



(5) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten
zum 31. Dezember 2014

	Gesamtbetrag 31.12.14 in T€	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr in T€	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre in T€	Restlaufzeit über 5 Jahre in T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	104.858	2.111	8.812	93.935
(Vorjahr)	86.768	2.379	6.704	77.685
2. Erhaltene Anzahlungen	7.931	7.931	0	0
(Vorjahr)	7.993	7.993	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.532	5.441	91	0
(Vorjahr)	2.977	2.977	0	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.833	5.833	0	0
(Vorjahr)	20.482	20.482	0	0
davon gegenüber Gesellschaftern T€ 5.703 (Vorjahr T€ 20.293)				
5. Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	2.098	2.098	0	0
(Vorjahr)	3.654	3.654	0	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.125	2.125	0	0
(Vorjahr)	2.095	2.023	72	0
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit T€ 283	128.377	25.539	8.903	93.935
Gesamt	123.969	39.508	6.776	77.685
(Vorjahr T€ 210)				

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH besichert. Für die Verbindlichkeiten aus

Lieferungen und Leistungen bestehen branchenübliche Eigentumsvorbehalte an den gelieferten Gegenständen.



Erläuterungen und ergänzende Angaben
zur Gewinn- und Verlustrechnung

(6) Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieterlösen von T€ 45.649 (Vorjahr: T€ 45.252) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen von T€ 3.405 (Vorjahr: T€ 3.729) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen von T€ 6.253 (Vorjahr: T€ 6.229).

Unter den Mieterlösen werden Erlöse aus den angemieteten unbebauten Grundstücken von T€ 7.414 (Vorjahr: T€ 7.389), den Streupachtflächen von T€ 515 (Vorjahr: T€ 534) sowie den Pachthöfen von T€ 477 (Vorjahr: T€ 471) ausgewiesen.

(7) Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge i.H.v. T€ 543 (Vorjahr: T€ 969) ausgewiesen. Es handelt sich im Wesentlichen um Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen von T€ 41; (Vorjahr: T€ 730) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen von T€ 380 (Vorjahr: T€ 162). Weitere nennenswerte periodenfremde Erträge oder Aufwendungen sind wie im Vorjahr nicht angefallen.

(8) Unter den Materialaufwendungen (bezogene Leistungen) werden Mietaufwendungen aus den angemieteten unbebauten Grundstücken von T€ 6.665 (Vorjahr: T€ 6.654), den Streupachtflächen von T€ 295 (Vorjahr: T€ 315) sowie den Pachthöfen von T€ 345 (Vorjahr: T€ 303) ausgewiesen.

(9) Auf Grundlage der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge wurden von der Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH, der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH und der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH Erträge aus der Gewinnabführung i.H.v. insgesamt T€ 51 (Vorjahr: T€ 58) an die Sprinkenhof abgeführt.

(10) Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen i.H.v. T€ 346 (Vorjahr: T€ 333) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und Altersteilzeitverpflichtungen.

(11) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden € 4.887.182,88 an die sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg abgeführt.

Beteiligungen

	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital in €	Ergebnis 2014 in €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100 %	25.000,00	0
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH	Hamburg	100 %	26.000,00	0
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100 %	27.796,58	0
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH	Hamburg	100 %	26.000,00	-1.129,36



Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der Anmietung ergeben sich feste finanzielle Verpflichtungen von T€ 683 p.a.

Ferner bestehen branchenübliche 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, da insbesondere die Mietaufwendungen für die Generalmiete an die Freie und Hansestadt Hamburg von der Anzahl und der zukünftigen Ergebnisse der zu betreuenden Immobilien abhängen.

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

Sonstige Angaben

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 90 Angestellte und 15 gewerbliche Mitarbeiter.

Die Bezüge der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2014 beinhalten € 55.000,00 und € 137.575,98 erfolgsunabhängige Geldbezüge, € 30.000,00 und € 25.000,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 21.443,80 und € 14.120,83 geldwerte Zusatzleistungen, insgesamt € 106.408,39 und € 176.626,00 (Vorjahr: € 171.727,47 und € 141.323,41). Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen für die Geschäftsführung beträgt € 208.251,00.

An ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 115.059,22 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände bzw. Hinterbliebene beträgt € 1.494.738,00. Von der Unterdotierung in Höhe von T€ 601 entfallen auf ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene T€ 305. An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von € 900,00 keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2014 sind Aufwendungen für die Abschlussprüfung von T€ 29 enthalten.

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

Die Sprinkenhof und ihre Tochtergesellschaften GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH und Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH werden über die sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg in den befreienden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg einbezogen (kleinster Kreis), der im Bundesanzeiger 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.



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Sprinkenhof GmbH (vormals: SpriAG – Sprinkenhof AG), Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze

und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 15. Mai 2015

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze
(Wirtschaftsprüfer)

Hartmut Schmidt
(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 Aufsichtsrats statt.

Die Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts 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 geprüft und erhebt in Übereinstimmung mit dem Abschlussprüfer keine Einwendungen. Er billigt sowohl den Lagebericht des Vorstandes als auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014. 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 2014.

Hamburg, im Juni 2015

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, reading "Sibylle Roggencamp". The signature is written in a cursive, flowing style.

Dr. Sibylle Roggencamp
(Vorsitzende)



ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2014 ZUM HAMBURGER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Sprinkenhof GmbH und ihre Tochtergesellschaften

Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH,
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH und
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude
Neuenfelder Straße mbH

haben im Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014 mit folgenden Ausnahmen alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) eingehalten, die von den jeweiligen Geschäftsführungen und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind.

Von folgenden Punkten wurde abgewichen:

4.2.1 Die Geschäftsführung soll grundsätzlich aus mindestens zwei Personen bestehen, die die Gesellschaft gemeinschaftlich vertreten. Ein Mitglied kann vom Aufsichtsrat zum Vorsitzenden oder Sprecher bestellt werden. Eine Geschäftsanweisung soll die Zusammenarbeit in der Geschäftsführung regeln und vorsehen, dass die Geschäftsverteilung geregelt wird.

Erläuterung:

Bei der Sprinkenhof GmbH wird eine Geschäftsführung aus mindestens zwei Personen vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Unternehmensaufgaben sowie der im Jahr 2015 bevorstehenden Zusammenführung mit einer weiteren städtischen Gesellschaft für nicht erforderlich gehalten.

5.1.5 Protokolle über Aufsichtsratsbeschlüsse (Sitzungen, Beschlüsse im Umlaufverfahren etc.) sollen spätestens vier Wochen nach Beschlussdatum allen Aufsichtsratsmitgliedern vorliegen.

Erläuterung:

Die Protokolle der Aufsichtsratssitzungen lagen nicht in allen Fällen vier Wochen nach Beschlussdatum allen Aufsichtsratsmitgliedern vor.

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

Erläuterung:

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

Hamburg, 18.12.2014

Jan Zunke
Geschäftsleitung

Dr. Sibylle Roggencamp
Aufsichtsrat



MEHRJAHRESÜBERSICHT

für die Jahre 2010 bis 2014

	2014	2013	2012	2011	2010
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Finanzkennzahlen					
Umsatzerlöse	55.307	55.210	51.844	51.629	52.805
Jahresergebnis	4.887	6.114	6.880	7.333	6.661
Bilanzsumme	144.942	139.841	130.430	117.697	108.272
Eigenkapital	6.485	6.486	6.486	6.486	6.486
Eigenkapitalquote in %	4,5	4,6	5,0	5,5	5,9
Cashflow	1.064	5.900	-700	2.200	9.939
EBIT	9.828	11.225	11.839	11.706	9.889
EBITDA	13.628	14.873	15.105	14.693	13.148
Instandhaltungsaufwendungen	6.969	5.980	4.547	5.280	7.193
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	105	103	109	98	94
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	3.723	3.678	2.653	2.476	2.512
Mietverträge (Anzahl)	8.480	8.458	7.077	4.986	5.979
Mieterlöse	45.249	44.841	42.640	42.053	44.046



GESCHÄFTSFÜHRUNG

bis zum 30. Juni 2014

Henning Tants Vorstandssprecher

Jan Zunke Vorstand

ab dem 1. Juli 2014

Jan Zunke Geschäftsführer

AUFSICHTSRAT

Dr. Sibylle Roggencamp Amtsleiterin in der Finanzbehörde
Vorsitzende

Rainer Wiemers Referent der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH
Stellvertretender Vorsitzender

Petra Burmester Referentin der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH

Sylke Andresen-Schmidt Sprinkenhof GmbH
Technische Angestellte

Frank Michaelis Sprinkenhof GmbH
Kaufmännischer Angestellter

Peter Axmann Leiter Immobilienkunden bei der HSH Nordbank AG

Hamburg, den 15. Mai 2015



Jan Zunke
(Geschäftsführer)

Herausgeber

Sprinkenhof GmbH
Steinstraße 7
20095 Hamburg
Postfach 10 57 25
20039 Hamburg

Fon: 040 33954-0

Fax: 040 330754

Internet: www.sprinkenhof.de

E-Mail: info@sprinkenhof.de

Steuernummer: 27/112/00145

Registergericht: Amtsgericht Hamburg HRB 132441

Herstellung

Konzept: Atelier Schümann GmbH

Artdirection: H. A. Prinz Reuss

Fotos: Beate Zoellner, Franziska Glück

Σ W E I
N U L L
E I N S
V I E R