
GESCHÄFTSBERICHT 2015
SPRINKENHOF GMBH



> V.l.n.r.

> **MARTIN GÖRGE**
Geschäftsführer

> **JAN ZUNKE**
Geschäftsführer



VORWORT

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN

> 2015 war ein besonderes Jahr für Sprinkenhof und IMPF. Gemeinsam haben wir die Grundlagen für weitreichende Veränderungen gelegt, die jetzt sichtbar sind und sich in den Folgejahren positiv auf die zusammengeführte Gesellschaft auswirken werden.

Im Rahmen der Neuorganisation des städtischen Immobilienmanagements hat die Freie und Hansestadt Hamburg beschlossen, die Kernkompetenzen in der Bewirtschaftung des Immobilienvermögens zu bündeln und die Hochbauaktivitäten zu konzentrieren. Ein hierfür wesentlicher Schritt war die Übernahme der Geschäftsführung der IMPF in Personenidentität durch die Geschäftsführung der Sprinkenhof zum 1. Juli 2015. Komplettiert wurde die Geschäftsführung durch Martin Göрге, der zum 1. November 2015 seine Tätigkeit als Geschäftsführer der Sprinkenhof und der IMPF aufgenommen hat.

Die nachdrücklich verfolgte Zusammenführung der verschiedenen Akteure der FHH in den Bereichen der Immobilienbewirtschaftung und -realisierung markiert einen weiteren Schritt auf dem Weg zu einem professionellen Bau- und Gebäudemangement, das sowohl eine effiziente Immobiliennutzung als auch eine weitsichtig wirtschaftliche Immobilienbewirtschaftung gewährleistet. Die Verschmelzung von IMPF und Sprinkenhof wurde am 11. Juli 2016 im Handelsregister eingetragen. Darüber hinaus wurde die Übernahme der Hochbauaktivitäten der ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH (ReGe) durch die Sprinkenhof zum 1. November 2016 vereinbart.

Das Projektmanagement konnte aufgrund der Übernahme zusätzlicher wirtschaftlicher Verantwortung als Generalübernehmer weiter intensiviert werden. Weiterhin sind die Bauvorhaben Stadtteilhaus Horner Freiheit, die Stadion- und Domwache St. Pauli auf dem Heiligengeistfeld und das Kundenzentrum des



Rathausforums Harburg im Berichtsjahr begonnen worden. Weitere Wissenschafts-, Kultur- und Verwaltungsgebäude sowie eigenwirtschaftliche Projekte bringen wir derzeit auf den Weg. Vor große Herausforderungen hat uns 2015 die Vielzahl von Projekten für Flüchtlinge gestellt. Die hohe Dringlichkeit war und ist mit anspruchsvollen Zeit- und Maßnahmenplänen verbunden, die neben den „normalen“ tagesgeschäftlichen Bauvorhaben für Museen, Polizei und Feuerwehr für eine hohe Auslastung in der IMPF gesorgt haben. Das zum 1. Juli 2016 zusammengeführte Geschäftsfeld der Projektentwicklung und der Projektrealisierung wird damit weiter gefestigt und erfüllt eine wichtige Rolle als Partner der FHH mit ihren vielfältigen Bauprojekten in der „wachsenden Stadt“.

Der Geschäftsbereich Asset Management konnte seine erfolgreiche Vermietungstätigkeit fortsetzen. Dies spiegelt sich insbesondere in einer unterhalb des Marktdurchschnitts liegenden Leerstandsquote wider. Erhebliche Investitionen in die Bestände sichern deren Wertentwicklung und Attraktivität. Das Geschäftsfeld der Verwaltung der unbebauten Grundstücke der FHH werden wir künftig nicht weiter fortführen. Sprinkenhof wird sich ganz auf die „bebauten Liegenschaften“ konzentrieren.

Das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) – der zentrale Ansprechpartner für Behörden und weitere Verwaltungseinrichtungen der FHH zur Akquirierung und Anmietung von Büro- und Gewerbeflächen für städtische Nutzungen – hat im Jahr 2015 Mietverträge mit einer Fläche von rund 1,6 Mio. m² und einem Mietvolumen von rund € 197 Mio. verwaltet. Die hohe Beratungskompetenz des ISZ sichert eine wirtschaftliche Flächensteuerung für die FHH und rundet unser Leistungsspektrum ab.

Vor dem Hintergrund einer guten allgemeinen Wirtschaftslage konnten die Sprinkenhof und die IMPF aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit wie geplant positive operative Ergebnisse erzielen, welche im Rahmen des Gewinnabführungsvertrages an die HGV abgeführt worden sind.

Wir bedanken uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beider Gesellschaften, die mit großem Engagement zum Ergebnis bei- und die Veränderungen mitgetragen haben. Weiterhin gilt unser Dank den Gesellschaftern, den Aufsichtsräten sowie den Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die damit verbundenen verlässlichen Geschäftsbeziehungen.

MARTIN GÖRGE
Geschäftsführer

JAN ZÜNKE
Geschäftsführer

»IN EINER STARKEN *GEMEINSCHAFT* BÜNDELN WIR UNSERE KOMPETENZEN ...

INHALT	> 03 / Lagebericht/Detailindex
	23 / Jahresabschluss/Detailindex
	43 / Mehrjahresübersicht
	44 / Kontakt/Impressum

➤ LAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

DETAILINDEX	➤ 04 / Einführung
	05 / Kaufmännisches Immobilienmanagement
	07 / Technisches Immobilienmanagement
	12 / Marktumfeld
	14 / Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft
	17 / Chancen- und Risikobericht
	21 / Nachtragsbericht
	21 / Prognosebericht



EINFÜHRUNG > Die Sprinkenhof GmbH (Sprinkenhof) ist die zentrale gewerbliche Immobiliengesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Zu den wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft zählen die Bewirtschaftung und Verwaltung von Grundstücken mit überwiegend gewerblicher Nutzung sowie die Projektentwicklung, -steuerung und Durchführung von Neubau- und Sanierungsvorhaben. Die Sprinkenhof fungiert dabei als Investor und Bauträger für städtische Vorhaben und errichtet im Rahmen ihrer Neubautätigkeit Bauten, die für den Standort Hamburg von hoher Bedeutung sind. Weiterhin tritt die Sprinkenhof als Mietervertreter für die FHH auf und ist für die Anmietung und Verwaltung von städtisch angemieteten Büro- und Gewerbeflächen bei Dritten verantwortlich. Die Sprinkenhof organisiert ihre Geschäftstätigkeit in einem technischen und kaufmännischen Immobilienmanagement.

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die Erlöse aus der Vermietung von eigenen oder in die Verwaltung übertragenen Grundstücken und Objekten, Erlöse aus der Baubetreuung sowie Erlöse aus den Aufgaben der Anmietung. Wesentlichen Einfluss auf das Jahresergebnis vor Ergebnisabführung haben im Bereich der Vermietung dabei die Parkhäuser. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden insbesondere in der Leerstandsquote, der Einhaltung der bei den jeweiligen Bauvorhaben vorgegebenen Fristen sowie der effizienten und wirtschaftlichen Anmietung für städtische Bedarfe gesehen. Die Sicherstellung der Kundenzufriedenheit ist darüber hinaus ein wichtiges Ziel aller Geschäftsbereiche. Die FHH hat über ihre Gesellschafterstellung und Regelungen der jeweiligen Verwaltungsverträge (bspw. Generalmietvertrag) entscheidenden Einfluss auf den überlassenen Immobilienbestand und kann im Einzelfall den erwünschten kultur- und sozialpolitischen sowie Wirtschaftsförderungsaspekten Rechnung tragen.

Im Zusammenhang mit der Drucksache »Optimierung des Immobilienmanagements«, 20/14486, (Drs. OPTIMA) des Senats wurden im Jahr 2015 Veränderungsprozesse im Unternehmen vorangetrieben, um die bevorstehende Zusammenführung der Sprinkenhof mit der IMPF Hamburgische Immobilien Management Gesellschaft mbH (IMPF) bestmöglich vorzubereiten. Ein hierfür wesentlicher Schritt war die Übernahme der Geschäftsführung in Personenidentität durch die

Geschäftsführung der Sprinkenhof zum 1. Juli 2015. Im Rahmen der in der Drucksache Optima (20/14486) vorgegebenen Immobilienstrategie der FHH ist darüber hinaus vorgesehen, die Hochbautätigkeit der ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH (ReGe) in die Gesellschaft zu integrieren, um die immobilienwirtschaftliche Kompetenz innerhalb der FHH weiter zu bündeln.

Die Geschäftsführung der Sprinkenhof wurde zum 1. November 2015 um Herrn Martin Görge vervollständigt, der aufgrund seiner langjährigen immobilienwirtschaftlichen Erfahrung die Entwicklung der Gesellschaft weiter voranbringen wird.

KAUFMÄNNISCHES IMMOBILIEN- MANAGEMENT

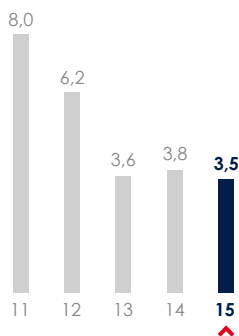
Das kaufmännische Immobilienmanagement unterteilt sich organisatorisch in einen Vermietungsbereich und das für die Anmietung zuständige Immobilien-Service-Zentrum.

VERMIETUNG

In der Vermietung wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener, überwiegend gewerblich genutzter, bebauter und unbebauter Grundstücke bewirtschaftet und verwaltet. Das Leistungsangebot umfasst die Vermietung, Verwaltung und Betriebskostenabrechnung eines breiten Portfolios von Büro-, Laden-, Werkstatt- und Lagerflächen, Parkhäusern und Stellplätzen, Gewerbehöfen sowie weiteren Spezialimmobilien, wie bspw. Bunkern. Die städtischen Objekte sind der Sprinkenhof vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) auf Grundlage eines Generalmietvertrags (GMV) übertragen worden.

Die Nachfrage nach Flächen ist je nach Lage und Ausstattung unterschiedlich. In hochwertigen und hochfrequentierten Lagen können auch über die Hamburger Spitzenmiete hinaus wirtschaftliche Mieten erzielt werden, wie die Erstvermietung des Kiosks »Vorsetzen« belegt, der im Rahmen der Ertüchtigung des Hochwasserschutzes neu erstellt worden ist. Objekte mit strukturellen Nachteilen – wie z.B. fehlenden Stellplätzen, schlechter struktureller Anbindung oder einer veralteten Ausstattung – können sich am Markt hingegen nur über Zugeständnisse beim Mietzins behaupten. Dies trifft vor allem auf Objekte zu, die von einem langen Leerstand betroffen sind. Hier sind Lösungen gefordert, die über das übliche Maß einer Vermietung hinausgehen.

► **Leerstandsquote**
in %, 2011–2015





► Mietverträge

Anzahl, 2015



Weiterhin 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 werden in den Bezirken Wandsbek, Mitte (einschließlich Wilhelmsburg), Nord, Altona und Harburg unbebaute Grundstücke, Streupachtflächen und stadteigene Pachthöfe betreut. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 3.681 (Vorjahr: 3.614) unbebaute Grundstücke, 60 (Vorjahr: 62) stadteigene Pachthöfe und 994 (Vorjahr: 1.004) Streupachtflächen bewirtschaftet und verwaltet.

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

Im Bestand der Gesellschaft waren am 31. Dezember 2015 insgesamt 3.825 (Vorjahr: 3.723) Objekte mit zusammen 5.908 (Vorjahr: 6.383) Mietverträgen sowie 4.398 (Vorjahr: 4.398) Kfz-Stellplätze in den Parkhäusern und Tiefgaragen.

Mit einer Leerstandsquote des Gesamtbestandes von 3,5% (Vorjahr: 3,8%) bewegen sich die Objekte der Gesellschaft unterhalb der Marktquote, die 2015 laut Marktberichten bei 5,2% (Vorjahr: 6,0%), bezogen auf Büroimmobilien, lag. Sie weisen damit eine gute Vermietungssituation auf.

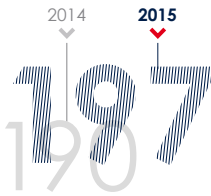
IMMOBILIEN- SERVICE-ZENTRUM

Innerhalb des kaufmännischen Immobilienmanagements ist das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) der zentrale Ansprechpartner für Behörden und weitere Verwaltungseinrichtungen der FHH zur Akquirierung und Anmietung von Büro- und Gewerbeflächen für städtische Nutzungen. Beginnend mit dem Mietgesuch und den sich anschließenden Vertragsverhandlungen begleitet das ISZ die FHH in allen vertraglichen Angelegenheiten. Durch die vorhandene Marktnähe und die Spezialisierung auf behördenseitige Bedarfe erarbeitet das ISZ nutzerspezifische Lösungen für die anzumietenden Flächen. Das ISZ berichtet über 835 (Vorjahr: 814) Mietverträge mit einer Fläche von rund 1,6 Mio. m²



► Mietvolumen des ISZ

in Mio. €



(Vorjahr: rund 1,5 Mio. m²) und einem Mietvolumen von rund € 197 Mio. (Vorjahr: rund € 190 Mio.).

Im Rahmen des Vertragsmanagements hat das ISZ ab dem 1. Januar 2015 bis zunächst zum 31. Dezember 2017 das Mietvertragsmanagement für das Portfolio Jobcenter mit derzeit 39 Standorten übernommen. Daneben konnte als weiterer Neukunde die Hamburg Marketing GmbH gewonnen werden. Ferner werden im Rahmen der Flüchtlingsthematik die Mietvertragsverhandlungen zur Anmietung von Flüchtlingsunterkünften im Auftrag des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) der Finanzbehörde geführt und abgewickelt.

Die Übernahme von Mieterumbauten, des Umzugsmanagements sowie des Planungs- und Baucontrollings ergänzt die Dienstleistungen des ISZ.

Den Nutzern der Büroflächen werden im Rahmen des Flächen- und Gebäudekostencontrollings detaillierte Informationen über Flächenverbräuche und Kostenstrukturen zur Verfügung gestellt, um eine effiziente und wirtschaftliche Flächenbewirtschaftung zu ermöglichen.

TECHNISCHES IMMOBILIEN- MANAGEMENT

► Die Sprinkenhof agiert als Investor, Bauträger und Betreiber für städtische Vorhaben und errichtet im Rahmen der Sanierungs- und Neubautätigkeit Bauten, die für den Standort Hamburg von hoher Bedeutung sind.

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.

MODERNISIERUNG UND SANIERUNG IM BESTAND

Bei Bestandsimmobilien wurde im Zusammenhang mit Neuvermietungen der Standard der Mieteinheiten den Markterfordernissen angepasst. Insgesamt wurden 2015 für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 9.872 (Vorjahr: T€ 6.969) als Aufwand erfasst.

**NEUBAU UND
SANIERUNG**

Die Sprinkenhof plant und realisiert verschiedene Projekte auf eigenen Flächen und im Rahmen des Generalmietvertrages sowie der Baubetreuung. Neben den im Folgenden dargestellten Projekten werden derzeit Gespräche mit der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung hinsichtlich der Sanierung des Philosophen-Turms (Phil-Turm) am Von-Melle-Park 6 sowie mit der Kulturbehörde über die Sanierung des Schauspielhauses am Hauptbahnhof geführt.

Mit Beschluss des Senats der FHH über die Drucksache »Optimierung des Immobilienmanagements« (Drucksache Optima 20/14486) ist das Geschäftsmodell der Sprinkenhof um die Tätigkeit als Generalübernehmer erweitert worden. Aufgrund des in der Drucksache ausgeführten Modells für die Realisierung von Bauvorhaben u. a. unter Berücksichtigung eines garantierten Maximalpreises und der Kalkulation der langfristigen Unterhaltungskosten wird sich die Herangehensweise an Bauvorhaben, die oberhalb der Wertgrenze von € 6,0 Mio. liegen, nachhaltig verändern. Im Hinblick auf die vorgenannte Entwicklung wurde bereits die Organisationsstruktur der Sprinkenhof angepasst.

PROJEKTREALISIERUNGEN
**NEUBAU DES
STADTTEILHAUSES
IN HORN**

Der Neubau des Stadtteilhauses in Horn »Horner Freiheit« für das Bezirksamt Hamburg Mitte auf dem städtischen Grundstück »Am Gojenboom 46« im Entwicklungsraum Billstedt-Horn ist im Wesentlichen fertiggestellt. Derzeit werden die Mieterausbauten erstellt.

Die Einweihung des Neubaus mit ca. 1.461 m² auf zwei Geschossen, in dem u. a. Kurs- und Gruppenräume, ein Saal, ein Café und die Bücherhalle Horn untergebracht werden sollen, ist für April 2016 vorgesehen.

**NEUBAU DER STADION-
UND DOMWACHE**

Der Neubau der Stadionwache für den FC St. Pauli auf dem Heiligengeistfeld verläuft im vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmen. Am 15. Oktober 2015 wurde im kleinen Kreis der baubeteiligten Handwerker und Planer das Richtfest gefeiert. Derzeit erfolgt der Innenausbau des Gebäudes. Die Fertigstellung ist für Juli 2016 vorgesehen.

**NEUBAU CENTER FOR
HYBRID NANOSTRUCTURES
(CHYN)**

Die Sprinkenhof realisiert den Neubau eines Hochleistungslabors für Forschungen in der Nanowissenschaft und der Nanotechnologie in Hamburg-Bahrenfeld. Die Rohbaumaßnahmen, die termingerecht Mitte Januar 2015 begonnen wurden, wurden früher als geplant



SANIERUNG HOCHSCHULE FÜR MUSIK UND THEATER

Mitte Dezember abgeschlossen. Die weiteren Maßnahmen verlaufen entsprechend dem vereinbarten Terminplan. Das Richtfest hat am 17. Dezember 2015 und damit exakt ein Jahr nach dem ersten Spatenstich stattgefunden. Derzeit erfolgt die Abstimmung des Mietvertrages. Weiterhin wird derzeit der Generalübernehmer- und Gebäudeunterhaltsvertrag zwischen der Sprinkenhof und der 1. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co. KG vorbereitet.

NEUBAU EINES KUNDEN- ZENTRUMS (KUZ) FÜR DAS BEZIRKSAMT HARBURG

Im Auftrag der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung (BWFG) werden derzeit für die Hochschule für Musik und Theater Hamburg (HfMT) die Trautwein-Gebäude energetisch saniert. Die Maßnahmen haben im Sommer 2015 begonnen und verlaufen bislang im vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmen. Auch hier erfolgt derzeit die Abstimmung des Mietvertrages.

ERWEITERUNGSBAU UND SANIERUNG FRAUENHAUS

Im Rahmen des Bauvorhabens »Rathausforum Harburg« für das Bezirksamt Harburg ist der Neubau eines dritten Gebäudeteils in einem zweiten Bauabschnitt auf einem städtischen Grundstück (Generalmietvertrag) im rückwärtigen Bereich des Harburger Rathauses an der Knoopstraße/Julius-Ludowieg-Straße vorgesehen. Der Neubau des Kundenzentrums (KUZ) mit einer Bruttogrundfläche von ca. 3.500 m² bildet den Abschluss dieses Bauvorhabens zur Zentralisierung der bisher auf mehrere Standorte verteilten Dienstleistungen des Bezirksamtes Harburg. Der Baubeginn ist im September 2015 erfolgt, die Übergabe für Herbst 2017 vorgesehen.

Auf dem 3.928 m² großen Grundstück des bestehenden Frauenhauses in Rahlstedt soll ein Anbau als Erweiterung errichtet werden. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz sollen in diesem Zusammenhang das an der Straße gelegene Bestandsgebäude sowie das im hinteren Grundstücksteil gelegene Gebäude ertüchtigt und ebenfalls für die Zwecke des Frauenhauses nutzbar gemacht werden. Derzeit werden bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt, so dass zu Beginn des zweiten Quartals des Jahres 2016 der Baubeginn erfolgen kann.



PROJEKTIERUNGEN
NEUBAU TUHH
ZENTRUM FÜR STUDIUM
UND PROMOTION

Auf dem Universitätscampus der Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH) soll der Neubau eines Zentrums für Studium und Promotion errichtet werden. Die TUHH hatte anhand einer Strukturprognose den Bedarf zur Errichtung einer zusätzlichen studentischen Fläche ermittelt. Die abgestimmte Entwurfsplanung liegt vor und der Bauantrag ist im Dezember 2015 gestellt worden.

NEUBAU DES
GEWERBEHOFS AM
OFFAKAMP
MEISTERMEILE

Um den Standort Hamburg hinsichtlich der Flächenangebote für Handwerker zu stärken, hat der Senat entschieden, Gewerbehöfe weiter auszubauen und das Engagement durch einen Neubau zu unterstreichen. Ziel ist es, Kleingewerbetreibende zu fördern, Start-up-Unternehmen zu unterstützen und Handwerksbetrieben innenstadtnah an einem Ort gebündelt Flächen für deren Bedarfe zur Verfügung zu stellen. Vorbild für diese Planungen ist der Gewerbehof Laim in München.

Die Projektsteuerung erfolgt durch die Sprinkenhof auf Grundlage eines Projektsteuerungsvertrages zwischen der Sprinkenhof und der HaGG Offakamp KG. Die Realisierung soll durch die HaGG Offakamp KG erfolgen.

Es ist vorgesehen, zu Beginn des Jahres 2016 mit dem Abbruch der bestehenden Gebäude zu beginnen; die notwendigen Baumfällungen wurden bereits durchgeführt. Die Einreichung des Bauantrags ist für April 2016 vorgesehen, die Fertigstellung für Mitte 2018.

NEUBAU HAMBURG
ADVANCED RESEARCH
CENTRE FOR BIOORGANIC
CHEMISTRY (HARBOR)

Für die Universität Hamburg soll am Standort der Physik in Hamburg-Bahrenfeld ein weiteres Gebäude errichtet werden, welches die Forschungen mit dem bereits existierenden Center for Free-Electron Laser Science (CFEL) und dem 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. Von den geplanten ca. 2.300 m² Nutzfläche sollen ca. 46% als exzellent ausgestattete Laborfläche, die verbleibenden ca. 54% als Bürofläche genutzt werden.

LAGEBERICHT

NEUBAU OPERNWERK-
STÄTTEN UND -FUNDUS

Es ist vorgesehen, das Objekt in die Objektgesellschaft der 1. IVFL KG zu überführen und an die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung zu vermieten. Das Grundstück soll als Sacheinlage von der FHH in die Objektgesellschaft eingebracht werden. Für das nach dem Mieter-Vermieter-Modell zu realisierende Bauvorhaben wird derzeit der Gesamt-Maximal-Preis ermittelt. Der Bauantrag ist Anfang des Jahres 2016 eingereicht worden.

Zur Zentralisierung einzelner Lagerstätten ist der Neubau der Opernwerkstätten und -fundus geplant. Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Umwelt hatte sich darauf festgelegt, den Neubau auf dem ehemaligen Huckepackbahnhof in Rothenburgsort zu realisieren. Die Projektentwicklung ist von der Sprinkenhof übernommen worden.

Der Neubau der Opernwerkstätten und -fundus mit einer Gesamt-Bruttogrundfläche von etwa 22.150 m² soll in zwei Bauabschnitten entstehen, um die durch die Umsiedlung frei werdenden Flächen am Schlicksweg für den Wohnungsbau nutzen zu können. Es ist derzeit vorgesehen, im April 2016 mit den Gründungsarbeiten zu beginnen. Der Baubeginn des Hochbaus ist für den Sommer 2016 und die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes für den Herbst 2017 vorgesehen. Die Realisierung des Bauvorhabens soll in Form eines Mieter-Vermieters-Modells erfolgen.

SANIERUNG FÜR
KÜNSTLERINITIATIVE
WIESE E. G.

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der künftigen Nutzung der Künstlerinitiative WIESE e. G. im Wiesendamm 24 könnten der Beginn einer kulturellen Nutzung des Gesamtareals Wiesendamm 22–30 sein. Derzeit besteht noch Klärungsbedarf auf der Nutzerseite hinsichtlich der notwendigen Finanzierung. Sobald die offenen Fragen geklärt sind, könnte mit den Sanierungsmaßnahmen begonnen werden. Die Baugenehmigung ist bereits erteilt worden.

PROJEKTENTWICKLUNGEN
NEUBAU GLASHÜTTEN-
STRASSE 79 IM
KAROLINENVIERTEL

Im Rahmen der Projektentwicklung in der Glashüttenstraße 79 ist vorgesehen, auf dem vorderen Grundstücksteil einen Neubau zu errichten, der als Bürostandort errichtet werden und dabei auch die barrierefreie Erschließung des Objektes Flora-Neumann-Str. 3 beinhalten soll.

**PROJEKTENTWICKLUNG**
GROSSE FREIHEIT IN
ST. PAULI

Die Projektentwicklung für eine künftige Nutzung des Areals an der Großen Freiheit 70 sieht u. a. die Einbeziehung von städtischen Nachbarmflächen vor und wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, dem zuständigen Sanierungsarbeitskreis und dem LIG vorbereitet. Auf dem Gelände befinden sich erhaltungswürdige Baulichkeiten, wie z.B. das Objekt »Grünspan«, die im Zusammenhang mit der Projektentwicklung saniert werden sollen.

Zur Realisierung des Projektes ist ab Januar 2016 ein städtebauliches Workshopverfahren mit hochbaulichem Ideenteil gestartet worden; über die Ergebnisse wird Mitte des Jahres entschieden.

NEUBAU UND SANIERUNG
WIESENDAMM 22–30 IN
BARMBEK

Es ist geplant, das Objekt Wiesendamm 22–30 als Standort für eine kulturelle Nutzung zu etablieren. Dazu ist ein Arbeitskreis von der Sprinkenhof, der Kulturbehörde und dem Bezirksamt gebildet worden, der die kulturellen Überlegungen versachlichen und mit Konzepten unterstützen soll. Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie liegt ein Entwurf vor, der an dem Standort verschiedene kulturelle Nutzungen vorsieht.

PROJEKTENTWICKLUNG
INSTITUT FÜR UMWELT UND
HYGIENE

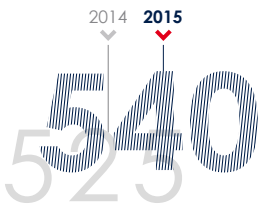
Das Institut für Umwelt und Hygiene in der Marckmannstr. 129 a–e – eine Einrichtung der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz – ist ein modernes Dienstleistungszentrum für Verbraucher-, Gesundheits- und Umweltschutz. Auf einer Fläche von rund 22.930 m² werden überwiegend amtliche lebensmittelchemische, human- und veterinärmedizinische sowie umweltbezogene Laboruntersuchungen durchgeführt und bewertet. Aufgrund des erheblichen Investitionsbedarfes der Labore und der technischen Ausstattung des Objekts der Eigentümerin DIC Asset AG werden derzeit verschiedene Varianten erörtert, die im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells zur Ertüchtigung des Objektes oder alternativ auch zu einem Neubau führen könnten.

MARKTUMFELD
GESAMTWIRTSCHAFT-
LICHE LAGE

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärtsgerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7% höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem



► **Büroflächenumsatz
in Hamburg**
in Tm²



**ENTWICKLUNG DES
HAMBURGER
IMMOBILIENMARKTES**

der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm, gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen, deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6%) fort. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt moderater gewachsen. In der längerfristigen Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2015 damit deutlich über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre, der +1,3% beträgt.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,3% und konnte damit etwas stärker zulegen als im Vorjahr. Demgegenüber kam es im Baugewerbe im Jahr 2015 – trotz überwiegend milder Witterung in den Wintermonaten – zu einem leichten Rückgang der wirtschaftlichen Leistung um 0,2%. Das Niveau des Vorjahres, das durch einen kräftigen Anstieg erreicht wurde, konnte 2015 somit nicht ganz gehalten werden.

Der Hamburger Büroflächenumsatz belief sich im Jahr 2015 auf 540.000 m². Somit wurde ein Plus von knapp 3% gegenüber dem Vorjahr erreicht. Bei einer Eigennutzerquote von rund 15% (80.000 m²) lag die Vermietungsleistung mit 460.000 m² um 34.000 m² höher als im Jahr 2014. Das Marktgeschehen in Hamburg erwies sich 2015 erneut als sehr dynamisch mit einem Flächenumsatz deutlich oberhalb des Zehn-Jahres-Mittels von 498.000 m².

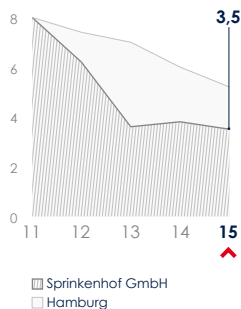
Bei der Berechnung des Flächenumsatzes wurde der durch den Flüchtlingsandrang entstandene Sondereffekt in Bezug auf die Abnahme von Büroflächen nicht berücksichtigt. Rund 50.000 m² Bürofläche wurden durch die Umnutzung in Flüchtlingsunterkünfte absorbiert.

Die öffentliche Verwaltung, Verbände und Kirchen zählten zusammen mit Beratungsunternehmen im Berichtsjahr zu den Top-Flächenabnehmern. Zusammen generierten diese Branchen ein Drittel des Flächenumsatzes. Bedingt durch drei großvolumige Abschlüsse mit mehr als 15.000 m² war die öffentliche Verwaltung mit einem Anteil von knapp 19% (101.000 m²) am Flächenumsatz wichtigster Flächenabnehmer.



► Leerstand Hamburg und Sprinkenhof GmbH im Vergleich

in %, 2011–2015



Aufgrund einer großflächigen Anmietung stieg Bahrenfeld mit einem Anteil von knapp 12% (64.000 m²) am Flächenumsatz zum drittstärksten Teilmarkt auf. Auf den ersten beiden Plätzen positionierten sich wie gewohnt die Teilmärkte City und City Süd mit Anteilen von knapp 29% (156.000 m²) bzw. knapp 14% (74.000 m²).

Mehrere hochpreisige Abschlüsse ließen die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3% des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) im 4. Quartal 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 50 Cent auf 25,00 €/m²/Monat steigen. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete blieb mit 14,50 €/m²/Monat stabil. Obwohl die meisten Mietverträge im Preissegment bis 15,00 €/m²/Monat abgeschlossen wurden, ist auch im hochpreisigen Segment über 20 €/m²/Monat viel Bewegung. Die gestiegene Spitzenmiete zeigt, dass Kunden bereit sind, Mieten im oberen Preissegment zu akzeptieren, sofern Lage und Flächenqualität stimmen.

Der Leerstand verringerte sich gegenüber 2014 von rund 798.000 m² auf etwa 698.000 m². Zum Jahresende 2015 standen im Vergleich zum Vorjahr damit rund 100.000 m² weniger Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen lag zum Jahresende bei nur noch 5,2% (Vorjahr: 6%) bei einem Büroflächenbestand von 13,3 Mio. m². 2015 wurden in 18 Projekten rund 120.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Rund 86% dieser Fläche sind bereits vermietet.

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

► Die Geschäftsführung schätzt die Lage der Gesellschaft positiv ein.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von € 3,45 Mio. (Vorjahr: € 4,9 Mio.) erzielt und somit wie prognostiziert das Vorjahresergebnis unterschritten. Insbesondere aufgrund höherer Mieterlöse bei den Parkhäusern und den übrigen Grundstücken konnte die Planung jedoch um T€ 90 übertriften werden.

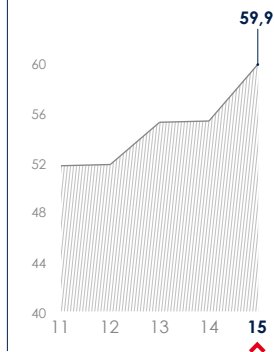
ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Projektsteuerungshonoraren sind im Jahr 2015 um T€ 4.665 auf T€ 59.972 gestiegen. Die Mieterlöse, die den Hauptanteil der Umsätze darstellen, erhöhten



► Umsatzentwicklung

in Mio. €, 2011–2015



sich überwiegend aufgrund von Mieterlössteigerungen in den Bereichen unbebaute Grundstücke, Generalmietvertrag und Parkhäuser.

Die Erträge aus Baubetreuungsleistungen werden unmittelbar als Dienstleistungserträge erfasst und beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt T€ 828 (Vorjahr: T€ 1.585).

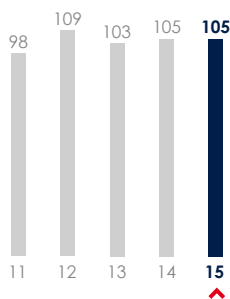
Mit rund T€ 782 (Vorjahr: T€ 632) trugen die Verwaltungsleistungen des ISZ wesentlich zu den Erträgen aus Verwaltungsbetreuung von insgesamt T€ 1.431 (Vorjahr: T€ 1.243) bei. Für die technische Betreuung der Tochterunternehmen Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH, Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH und der Grundstücksgesellschaft GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH wurden Umsatzerlöse von T€ 598 (Vorjahr: T€ 578) erzielt.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge trugen die Ergebnisabführungen bzw. Ergebnisübernahmen der Tochtergesellschaften Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH, Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH und der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH aufgrund einer erforderlichen Wertberichtigung im Jahresabschluss einer der Tochtergesellschaften mit T€ -0,3 (im Vorjahr T€ 51) zum Ergebnis der Sprinkenhof bei. Für die im Jahr 2014 als 1. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH gegründete und zur IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH umfirmierte weitere Tochtergesellschaft der Sprinkenhof, die als Komplementärgesellschaft bei der 1. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH & Co. KG sowie der 3. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre GmbH & Co. KG fungiert, besteht kein Ergebnisabführungsvertrag.

Die von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen beliefen sich insgesamt auf € 16,9 Mio. und lagen damit T€ 529 unter dem Vorjahr. Wesentlicher Faktor hierfür war die gegenüber dem Vorjahr um € 1,8 Mio. auf € 7,1 Mio. verringerte Generalmiete an die FHH. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2015 mit € 8,9 Mio. Materialeinzelkosten erfasst, die aufgrund der Tätigkeit als Generalübernehmer im Zusammenhang mit den Bauvorhaben für das CHyN und die HfMT



► **Beschäftigte der
Sprinkenhof GmbH**
Anzahl, 2011–2015



**VERMÖGENS- UND
FINANZLAGE**

angefallen und über die Bestandsveränderung im Vorratsvermögen aktiviert worden sind. Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 2,9 Mio. auf € 9,9 Mio. erhöht. Insgesamt sind die Haus- und Grundstücksaufwendungen um € 8,5 Mio. auf € 47,7 Mio. gestiegen.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um € 0,7 Mio. auf € 7,9 Mio. resultiert bei einer nahezu unveränderten Mitarbeiteranzahl überwiegend aus Gehaltserhöhungen und Rückstellungen zur Altersversorgung. Gegenläufig verminderten sich die Aufwendungen aufgrund unbesetzter Positionen.

Das Jahresergebnis betrug einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften € 3,45 Mio. – es wird im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) abgeführt. Erheblichen Anteil am Ergebnis hatten wie im Vorjahr mit rd. € 3 Mio. die gesellschaftseigenen Parkhäuser.

Die Eigenkapitalquote sank aufgrund der erhöhten Bilanzsumme auf 4,1 % (Vorjahr: 4,5 %).

Das Sachanlagevermögen bewegt sich trotz der planmäßigen Abschreibungen und diverser Objektabgänge aufgrund von Baumaßnahmen auf dem Vorjahresniveau. Das Investitionsvolumen der Gesellschaft lag mit € 9,8 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 8,3 Mio.

Innerhalb des Vorratsvermögens wurden neben den noch nicht abgerechneten Betriebskosten von € 6,2 Mio. (Vorjahr: € 8,2 Mio.) noch nicht abgerechnete Baubetreuungsleistungen in Höhe von € 11,6 Mio. (Vorjahr: € 2,3 Mio.) erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um T€ 32 auf € 1,6 Mio. gestiegen.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Bankdarlehen im Volumen von € 10 Mio. neu aufgenommen, um die bisher bei der HGV zwischenfinanzierten Investitionskosten für in Vorjahren abgeschlossene Bauvorhaben zu



refinanzieren. Das Darlehen wird in zwei Tranchen ausbezahlt: € 5 Mio. zum 30. Oktober 2015 und € 5 Mio. zum 30. November 2016. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen von € 2,0 Mio. haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt um € 3,0 Mio. auf € 107,8 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,0 Mio. auf € 4,5 Mio.

In 2015 wurden für die Neubauvorhaben keine Darlehen aufgenommen. Die Finanzierung erfolgte mit € 13,7 Mio. über einen Betriebsmittelkredit der HGV. Für die Neubauvorhaben soll in 2016 eine Endfinanzierung gefunden werden. Die Verbindlichkeiten gegenüber der HGV haben sich im Vorjahresvergleich um € 15,5 Mio. auf € 16,3 Mio. erhöht. Die weiteren Verbindlichkeiten resultieren vorrangig aus der ausstehenden Ergebnisabführung an die HGV.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der FHH sind stichtagsbedingt um € 1,4 Mio. auf € 0,7 Mio. gesunken.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug € -5,9 Mio. gegenüber € 1,1 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.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGE- MENTS SYSTEM UND IDENTIFIZIERTE EINZELRISIKEN

Die Sprinkenhof verwendet zur Sicherung des Vermögens ein internes Risiko- und Früherkennungssystem. 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 wurden der Abgang ertragsstarker Objekte aus dem GMV 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. Diese erhöhen die wirtschaftlichen Risiken für die Sprinkenhof als Realisierungsträgerin und werden eine Verbesserung des internen Qualitätsmanagements einschließlich organisatorischer, technischer und personeller Ausstattung erfordern, um den bisher eingeschlagenen Weg fortzusetzen.

Aktuell befinden sich im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells die Projekte »Neubau Center for Hybrid Nanostructures (CHyN)« und die »Sanierung Hochschule für Musik und Theater« zu einem garantierten Maximalpreis (GMP) in Realisierung. Nach bisherigen Erkenntnissen besteht kein Risiko einer Überschreitung des GMP und somit kein Bedarf einer Verlustantizipation im Rahmen der bilanziellen Bewertung der Leistung.

Die Sprinkenhof bewirtschaftet und verwaltet 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. Der LIG hat zum 13. November 2015 eine EU-weite Bekanntmachung veröffentlicht, in der sämtliche genannten Geschäftsfelder im Rahmen eines nicht offenen Verfahrens ausgeschrieben worden sind. Nach eingehender Prüfung der Ausschreibung wurde eine Beteiligung an dem vom LIG ausgelobten Verfahren zur Fortführung der bestehenden Verträge aufgrund der damit verbundenen Vertragsbedingungen nicht weiterverfolgt und daher kein Angebot abgegeben. Aufgrund der entstehenden Remanenzkosten wird eine im Vergleich zur Wirtschaftsplanung weitere Ergebnisbelastung in 2016 in Höhe von rund T€ 370, in den folgenden Jahren von rund T€ 972 erwartet.

Auf Basis der Drucksache Optima (20/14486) Optimierung des Immobilienmanagements werden aktuell Verhandlungen zwischen der Sprinkenhof GmbH und dem LIG über die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums wesentlicher Teile des GMV-Portfolios an die Sprinkenhof GmbH geführt. Der Generalmietvertrag (GMV) des Auftraggebers LIG mit der Sprinkenhof GmbH endete am 31. Dezember 2015. Der



GMV wird nach einvernehmlicher Vereinbarung in 2016 fortgeführt. Hierbei geht die Sprinkenhof GmbH von einer Fortführung zu den am Vertragsende gültigen Bedingungen aus.

Zurzeit sind weder Risikoerwartungswerte für die Auswirkungen einer eventuell noch in 2016 stattfindenden Übertragung des Portfolios noch zu den vertraglichen Bedingungen der interimswise Fortführung des GMV zu ermitteln.

Im eigenen Bestand bedarf die Verwertung größerer komplexerer Leerstände, wie bspw. im Objekt Wiesendamm 22–30, einer intensiven Auseinandersetzung. Vor dem Hintergrund der langjährigen schwierigen Vermarktung des Objektes mit langanhaltendem Leerstand ist eine Nutzungsperspektive erforderlich geworden, um diesem Standort einer ehemaligen Maschinenproduktion mit rund 23.000 m² Grundstücksfläche eine langfristige wirtschaftliche Perspektive zu geben. Daher ist als Alternative zu einer gewerblichen Nutzung ein Konzept für eine kulturelle Nutzung entwickelt worden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden die ehemaligen Makinohallen im Frühjahr 2015 auf die Umbau- und Integrationsmöglichkeiten von kulturellen Spielbetrieben/Theatern hin untersucht. Im Ergebnis konnten alle gemäß vorliegenden Nutzer-Anforderungsprofilen gewünschten Flächen in den Hallenbereichen auf etwa 13.100 m² nachgewiesen werden. Für einen von den Nutzern nicht benötigten Hallenteil wurde ein möglicher Abriss untersucht, um auf dieser Fläche eine attraktive Neubebauung realisieren zu können.

Die Ausschreibung des Objektes Klosterwall 2–8 ist erfolgt, so dass mit einem Abgang des Objektes Mitte oder Ende 2017 zu rechnen ist. Eine von der Hamburgischen Bürgerschaft getragene Entscheidung wird Anfang 2016 erwartet. Der Mietertrag wird sich daher ab spätestens Anfang 2018 um rund € 2,8 Mio. vermindern, allerdings ebenso eine Anpassung der Generalmiete bedingen.

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 Siel- und Trinkwasserleitungssanierungen noch nicht abschätzbar und deshalb noch nicht berücksichtigt.

Die vorbereitenden Maßnahmen zur Einführung eines neuen ERP-Systems auf SAP-Basis mit dem Aareon-Programm Blue Eagle sind im Jahr 2015 durchgeführt worden. Die Einführung ist am 1. Januar 2016 nach einer einmonatigen Testphase erfolgt. Es bestehen grundsätzlich Risiken bei der Datenmigration und bei der Einführung des neuen Systems, denen durch eine frühzeitige Einbindung der Mitarbeiter und eingehende Schulungen im Vorfeld der Einführung begegnet wurde. Diesbezüglich sind darüber hinaus qualitätssichernde Elemente – auch unter Einschaltung externer Dienstleister – etabliert.

Aufgrund der seit 2008 bestehenden Niedrigzinsphase besteht ein erhöhter Bedarf an der 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.

CHANCEN

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

Durch die Vorgaben der Drucksache Optima (20/14486) wird die Bedeutung der Sprinkenhof als einer der wesentlichen Realisierungsträger für städtische Gewerbeimmobilien weiter zunehmen. Auf der anderen Seite werden auch die Ansprüche der FHH gegenüber der Sprinkenhof hinsichtlich der Verbesserung des Berichtswesens und der Kosteneinhaltung steigen. Auch dies wird die Sprinkenhof in der Leistungsfähigkeit stärken.

Entsprechend der Vorgabe der Drucksache Optima (20/14486) sollen die derzeit vom LIG verwalteten Objekte in das Portfoliomanagement der HGV einbezogen und schrittweise nach bzw. mit einer

LAGEBERICHT



entsprechenden Anpassung der Wirtschafts- und Haushaltspläne zu einem angemessenen Wert auf die städtischen Immobiliengesellschaften übertragen bzw. in geeignete Objektgesellschaften eingelegt werden. Derzeit ist noch ungeklärt, welche Grundstücke überhaupt in das wirtschaftliche Eigentum der Sprinkenhof übertragen werden können. Im Ergebnis werden die Transaktionen dazu führen, dass diese städtischen Objekte autonomer verwaltet und bewirtschaftet werden können. Die gesteigerte Autonomie wird zu einer effizienteren Prozessorganisation führen.

Die vorgesehene Zusammenführung mit der IMPF Hamburgische Immobilien Management Gesellschaft mbH (IMPF) ist ein Baustein im Rahmen der Drucksache Optima (20/14486), die vorgesehenen Optimierungen zu erreichen. Die Zusammenführung der Sprinkenhof und der IMPF wird perspektivisch wirtschaftliche Synergieeffekte heben und die Kapazitätsplanung und den Einsatz gerade der technisch sehr differenziert qualifizierten Mitarbeiter unter Berücksichtigung der künftigen Anforderungen ermöglichen.

Zusätzliche Ertragschancen bestehen im Bereich des ISZ, u. a. durch die Übernahme von weiteren Aufgabenfeldern – wie dem Flächenmanagement und dem Flächencontrolling – sowie die Gewinnung neuer Kunden.

NACHTRAGSBERICHT > Über die in diesem Lagebericht erwähnten Sachverhalte hinaus haben sich Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nach dem Ende des Geschäftsjahres 2015 nicht ergeben.

PROGNOSEBERICHT > Für das Geschäftsjahr 2016 rechnet die Gesellschaft mit einem geringeren Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung als im Geschäftsjahr 2015. Der Rückgang ist auf die mittelfristige Beendigung der bestehenden Verträge mit dem LIG zurückzuführen. Mit der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums von Objekten, die sich derzeit im Portfolio des Generalmietvertrages befinden, ist die Fortführung des Generalmietvertrages voraussichtlich obsolet und muss für die verbleibenden Flächen vollständig neu definiert werden. Ferner wird die Beendigung der Verwaltung der unbebauten Flächen und der Betreuung der Pachthöfe nebst Streupachtflächen neben den ergebnisseitigen



Auswirkungen auch Einfluss auf die Organisationsstruktur haben. Die Liquiditätssituation kann als gesichert angesehen werden.

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 Leerstandsquote erwartet.

Die Ertragslage und die Beschäftigung im technischen Immobilienmanagement sind durch die derzeit projektierten bzw. begonnenen Neubauvorhaben als gesichert anzusehen.

Die Zusammenführung der Sprinkenhof und der IMPF wird perspektivisch neben Effizienzgewinnen aus der Optimierung der Verwaltungstätigkeiten die Position als bedeutender Partner der FHH stärken und birgt damit ein zusätzliches Potenzial an Aufgaben und hieraus zu generierenden Erträgen.

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

➤ Hamburg, 31. März 2016

MARTIN GÖRGE
Geschäftsführer

JAN ZÜNKE
Geschäftsführer

➤ JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

DETAILINDEX	➤	24	/ Bilanz
		26	/ Gewinn- und Verlustrechnung
		27	/ Anhang
		38	/ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
		40	/ Bericht des Aufsichtsrates
		41	/ Entsprechungserklärung 2015 zum Hamburger Corporate Governance Kodex
		43	/ Mehrjahresübersicht
		44	/ Kontakt/Impressum

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2015

>
 AKTIVA

	Anhang	2015 in €	2014 in T€
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		74.920,60	319
2. Geleistete Anzahlungen		1.209.548,02	0
		1.284.468,62	319
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		48.653.415,50	52.458
2. Bauten auf fremden Grundstücken		0,00	687
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken		67.929.513,80	73.235
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		178.070,67	144
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		11.987.178,39	2.841
		128.748.178,36	129.365
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		107.685,20	107
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		20.000,00	10
		127.685,20	117
		130.160.332,18	129.801
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Heizölbestände		12.182,85	39
2. Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten		6.230.902,57	8.171
3. Noch nicht abgerechnete Baubetreuungsleistungen		11.161.051,73	2.295
		17.404.137,15	10.505
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.553.513,36	1.521
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		5.897.452,59	124
3. Sonstige Vermögensgegenstände		371.128,66	134
		7.822.094,61	1.779
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.121.831,12	2.838
		27.348.062,88	15.122
C. Rechnungsabgrenzungsposten		17.340,20	18
Gesamt Aktiva		157.525.735,26	144.942

➤ PASSIVA

	Anhang	2015 in €	2014 in T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(3)	3.768.832,00	3.769
II. Kapitalrücklage		40.232,04	40
III. Gewinnrücklagen		2.676.734,56	2.677
		6.485.798,60	6.486
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zu Gegenständen des Anlagevermögens		2.118.252,09	254
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		8.278.887,00	7.122
2. Sonstige Rückstellungen	(4)	2.411.557,25	1.775
		10.690.444,25	8.897
D. Verbindlichkeiten	(5)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		107.824.220,61	104.858
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		6.095.642,28	7.932
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.489.546,34	5.532
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		17.263.819,15	5.832
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg		679.186,29	2.098
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 82.990,63 (i. V. T€ 84) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 245.853,08 (i. V. T€ 233)		1.175.331,82	2.125
		137.527.746,49	128.377
E. Rechnungsabgrenzungsposten		703.493,83	928
		157.525.735,26	144.942

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

	2015 in €	2014 in €
1. Umsatzerlöse	59.971.762,77	55.306.936,58
2. Erhöhung des Bestands an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Baubetreuungskosten	6.925.636,98	3.041.593,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	487.903,79	525.547,96
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.243.522,43	4.552.225,88
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Betriebsstoffe	-2.099.647,47	-2.236.690,46
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-45.642.006,39	-37.029.735,64
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-5.670.350,01	-5.637.192,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 1.145.870,42 € (i. V. T€ 468)	-2.225.472,02	-1.507.984,23
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.194.432,04	-3.800.392,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.069.224,31	-3.388.850,67
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen davon aus verbundenen Unternehmen € 45.904,53 (i. V. T€ 51)	45.904,53	51.419,78
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 766,01 (i. V. € 47)	1.620,08	8.692,12
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme davon an verbundenen Unternehmen € 46.195,84 (i. V. T€ 0)	-46.195,84	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen € 10.195,70 (i. V. T€ 37) davon aus der Aufzinsung € 344.400,00 (i. V. T€ 346)	-5.182.380,57	-4.938.813,03
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.546.641,93	4.946.756,44
14. Außerordentliche/-s Aufwendungen/Ergebnis	-60.133,00	-60.133,00
15. Sonstige Steuern	-36.705,67	559,44
16. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-3.449.803,26	-4.887.182,88
17. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der Sprinkenhof GmbH 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 den Vorjahresgrundsätzen.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

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. Wie bereits in der Vergangenheit wurden im Geschäftsjahr 2015 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme der Bewertungshilfe des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 18 (Vorjahr: T€ 0) aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2015 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 zu Anschaffungskosten (in der Regel dem 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. Sobald die Gründe für den niedrigeren Wertansatz nicht mehr bestehen, wird maximal bis zu den Anschaffungskosten zugeschrieben.

Erhaltene Investitionszuschüsse auf Sachanlagen werden erfasst, wenn ein entsprechender Zuwendungsbescheid vorliegt. Sie 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 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 3,89 %. Die Bewertung berücksichtigt keine unternehmensspezifische Fluktuationsrate.

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

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



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 2015 erfolgte wie im Vorjahr eine Zuführung in Höhe von T€ 60, die im außerordentlichen Aufwand ausgewiesen ist. Zum 31. Dezember 2015 betragen die infolge der Übergangsregelung nicht in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 541.

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 2015 bestehende Saldo aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof GmbH treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben bei der HSH Nordbank AG beträgt T€ 1.414. Des Weiteren führt die Gesellschaft ein Treuhandkonto bei der Aareal Bank AG (T€ 112) und ein Treuhandkonto bei der HSH Nordbank AG (T€ 64) für die KG VHG Verwaltung Hamburgische Gebäude GmbH & Co. Sämtliche Treuhandkonten werden in der Bilanz der Sprinkenhof GmbH nicht bilanziert.

Auf Basis dreier Geschäftsbesorgungsverträge betreut die Gesellschaft im eigenen Namen auf fremde Rechnung stadteigene unbebaute Grundstücke, Streupachtflächen 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.



› ERLÄUTERUNGEN UND ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR BILANZ

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

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten* in T€	Stand per 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand per 31.12.2015
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	719	1.011	0	-1.210	520
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	1.210	1.210
	719	1.011	0	0	1.730
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	97.956	1	2.439	124	95.642
2. Bauten auf fremden Grundstücken	3.778	0	3.766	0	12
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	84.884	131	3.634	0	81.381
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.666	98	76	0	1.688
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.841	9.587	103	-124	12.201
	191.125	9.817	10.018	0	190.924
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108	0	0	0	108
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10	10	0	0	20
	118	10	0	0	128
	191.962	10.838	10.018	0	192.782

* Rundungsdifferenzen sind möglich.



Kumulierte Abschreibungen*	Stand per 01.01.2015	Zugänge/Ab- schreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Stand per 31.12.2015	Buchwert 31.12.2015	Buchwert des Vorjahres
in T€						
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände						
Entgeltlich erworbene ge- werbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	400	46	0	446	74	319
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	1.210	0
	400	46	0	446	1.284	319
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.497	2.634	1.143	46.988	48.654	52.458
2. Bauten auf fremden Grundstücken	3.091	150	3.229	12	0	687
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	11.649	2.087	284	13.452	67.929	73.235
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.522	64	76	1.510	178	144
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	214	0	214	11.987	2.841
	61.759	5.149	4.732	62.176	128.748	129.365
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	108	108
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	20	10
	0	0	0	0	128	118
	62.159	5.195	4.732	62.622	130.160	129.802

*Rundungsdifferenzen sind möglich.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungsspiegel in T€	Gesamtbetrag 31.12.2015	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1Jahr
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.554	1.554	0
<i>Im Vorjahr</i>	1.521	1.521	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.897	5.897	0
<i>Im Vorjahr</i>	124	124	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	371	313	58
<i>Im Vorjahr</i>	133	76	58
Gesamt	7.822	7.764	58
<i>Im Vorjahr</i>	1.778	1.721	58

(3) Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt € 3.768.832,00. Gesellschafter der Sprinkenhof GmbH ist die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg (100,00%).

(4) Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten (T€ 1.477). Die Gesellschaft hat bei der Erstanwendung des BilMoG von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB für bereits gebildete allgemeine Aufwandsrückstellungen (für Instandhaltungsmaßnahmen) Gebrauch gemacht. Unter den sonstigen Rückstellungen sind zum 31. Dezember 2015 insoweit Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 747 (Vorjahr: T€ 747) ausgewiesen.



(5) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum
31. Dezember 2015

Verbindlichkeits- spiegel in T€	Gesamt- betrag 31.12.2015	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.824	2.250	10.411	95.163
<i>Im Vorjahr</i>	104.858	2.111	8.812	93.935
2. Erhaltene Anzahlungen	6.096	6.096	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	7.931	7.931	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.490	4.485	5	0
<i>Im Vorjahr</i>	5.532	5.441	91	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.264	17.264	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	5.833	5.833	0	0
davon gegenüber Gesellschaftern T€ 16.380, im Vorjahr T€ 5.703				
5. Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	679	679	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	2.098	2.098	0	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.175	1.175	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	2.125	2.125	0	0
davon im Rahmen der soz. Sicherheit T€ 246, im Vorjahr T€ 233				
Gesamt	137.528	31.949	10.416	95.163
<i>Im Vorjahr</i>	128.377	25.539	8.903	93.935

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 (T€ 47.986; Vorjahr: T€ 45.649) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen (T€ 2.857; Vorjahr: T€ 3.405) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen (T€ 9.129; Vorjahr: T€ 6.253).

Unter den Mieterlösen werden Erlöse aus den angemieteten unbebauten Grundstücken (T€ 8.475; Vorjahr: T€ 7.414), den Streupachtflächen (T€ 521; Vorjahr: T€ 515) sowie den Pachthöfen (T€ 435; Vorjahr: T€ 477) ausgewiesen.

- (7)** Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge i. H. v. T€ 1.134 (Vorjahr: T€ 543) ausgewiesen. Es handelt sich im Wesentlichen um Erträge aus dem Wegfall von Verbindlichkeiten (T€ 29; Vorjahr: T€ 0), Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (T€ 86; Vorjahr: T€ 41), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 134; Vorjahr: T€ 380) sowie Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (T€ 489; Vorjahr: T€ 0) Darüber hinaus sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 396 (Vorjahr: T€ 122) angefallen.

- (8)** Unter den Materialaufwendungen (bezogene Leistungen) werden Mietaufwendungen aus den angemieteten unbebauten Grundstücken (T€ 7.975; Vorjahr: T€ 6.665), den Streupachtflächen (T€ 306; Vorjahr: T€ 295) sowie den Pachthöfen (T€ 293 Vorjahr: T€ 345) ausgewiesen.

- (9)** Im Geschäftsjahr 2015 wurden die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten auf Basis eines aktuellen Ertragswertverfahrens i. H. v. T€ 653 außerplanmäßig abgeschrieben. Darüber hinaus wurden i. H. v. T€ 214 in den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau bilanzierte und nunmehr nicht mehr zu realisierende Planungskosten außerplanmäßig abgeschrieben.

- (10)** Auf Grundlage der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge wurden von der Grundstücksgesellschaft Polizei-präsidium mbH Verluste i. H. v. T€ 46 (Vorjahr: T€ 0) übernommen sowie von der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH und der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH Erträge aus der Gewinnabführung i. H. v. insgesamt T€ 46 (Vorjahr: T€ 51) erzielt.

- (11) Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen i. H. v. T€ 344 (Vorjahr: T€ 346) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und Altersteilzeitverpflichtungen.
- (12) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden € 3.449.803,26 an die HGV abgeführt.

BETEILIGUNGEN

Die Sprinkenhof GmbH hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteiligungsquote in %	Eigenkapital in €	Ergebnis 2015* in €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100	25.000,00	33.315,50
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH	Hamburg	100	26.000,00	12.589,03
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100	27.796,58	-46.195,84
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH	Hamburg	100	26.000,00	-2.972,75

* Vor Ergebnisübernahme/-abführung.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus der Anmietung ergeben sich feste finanzielle Verpflichtungen von T€ 661 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 den zukünftigen Ergebnissen der zu betreuenden Immobilien abhängt.

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

SONSTIGE ANGABEN

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 91 Angestellte und 14 gewerbliche Mitarbeiter.

Die Bezüge der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2015 (einschließlich der Tantieme für das Geschäftsjahr 2014, die in 2015 zur Auszahlung

gekommen ist) beinhalten für Herrn Zunke € 171.152,00 erfolgsunabhängige Geldbezüge, € 12.500,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 10.978,97 geldwerte Zusatzleistungen und für Herrn Görge € 31.666,66 erfolgsunabhängige und € 1.534,72 geldwerte Zusatzleistungen, mithin insgesamt für Herrn Zunke € 194.630,97 und für Herrn Görge € 33.201,38. Für Tantiemen für das Geschäftsjahr 2015, die im Jahr 2016 zur Auszahlung kommen, wurden für Herrn Zunke € 15.000,00 sowie für Herrn Görge € 40.000,00 im Jahresabschluss 2015 zurückgestellt.

An ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebenen wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 121.965,40 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände bzw. Hinterbliebene beträgt € 1.558.560,00. Von der Unterdotierung in Höhe von T€ 541 entfallen auf ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene T€ 274.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von € 1.440,00 keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2015 sind Aufwendungen für die Abschlussprüfung von T€ 36 enthalten.

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

Die Sprinkenhof GmbH und ihre Tochtergesellschaften GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH und Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH werden zum 31. Dezember 2015 in den befreienden Konzernabschluss 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.

ORGANE >**GESCHÄFTSFÜHRER**

Jan Zunke
Martin Görge › seit dem 1. November 2015

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, 31. März 2016



MARTIN GÖRGE
Geschäftsführer



JAN ZUNKE
Geschäftsführer

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, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 der gesetzlichen Vertreter 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, 28. April 2016*

FIDES TREUHAND GMBH & CO. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

(KEMSAT)

Wirtschaftsprüfer

(HANSEN)

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 FIDES Treuhand GmbH & Co. KG, Hamburg, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 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 geprüft und erhebt in Übereinstimmung mit dem Abschlussprüfer keine Einwendungen. Er billigt sowohl den Lagebericht als auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015. 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 2015.

➤ Hamburg, im Juni 2016

Der Aufsichtsrat



DR. SIBYLLE ROGGENCAMP

Vorsitzende

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2015 ZUM HAMBURGER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

- Die **Sprinkenhof GmbH**
und ihre Tochtergesellschaften
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH,
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH,
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder
Straße mbH und
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH

haben im Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 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 und deren Tochtergesellschaften wurde eine Geschäftsführung aus mindestens zwei Personen vor dem Hintergrund der Mitte des Jahres 2015 bevorstehenden Zusammenführung mit einer weiteren städtischen Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Oktober 2015 für nicht erforderlich gehalten.

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

ERLÄUTERUNG

Die Protokolle der Aufsichtsratssitzungen lagen aufgrund von zeit- und aufwendigen Abstimmungen mit den einzubeziehenden Beteiligten nicht in allen Fällen sechs 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 Revisionsystems 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, 8. Dezember 2015



MARTIN GÖRGE
Geschäftsführer



JAN ZÜNKE
Geschäftsführer



DR. SIBYLLE ROGGENCAMP
Aufsichtsrat

MEHRJAHRESÜBERSICHT

➤ MEHRJAHRESÜBERSICHT FÜR DIE JAHRE 2011 BIS 2015

in T€	2015	2014	2013	2012	2011
Finanzkennzahlen					
Umsatzerlöse	59.972	55.307	55.210	51.844	51.629
Jahresergebnis	3.450	4.887	6.114	6.880	7.333
Bilanzsumme	157.526	144.942	139.841	130.430	117.697
Eigenkapital	6.486	6.485	6.486	6.486	6.486
Eigenkapitalquote in %	4,1	4,5	4,6	5,0	5,5
Cashflow	-5,9	1.064	5.900	-700	2.200
EBIT	9.041	9.828	11.225	11.839	11.706
EBITDA	13.404	13.628	14.873	15.105	14.693
Instandhaltungsaufwendungen	9.872	6.969	5.980	4.547	5.280
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	105	105	103	109	98
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	3.825	3.723	3.678	2.653	2.476
Mietverträge (Anzahl)	5.918	8.480	8.458	7.077	4.986
Mieterlöse	47.986	45.249	44.841	42.640	42.053

KONTAKT/IMPRESSUM

HERAUSGEBER > Sprinkenhof GmbH

Steinstraße 7
20095 Hamburg
Postfach 10 57 25
20039 Hamburg

Fon: 040 33 95 4 – 0

Fax: 040 33 07 54

E-Mail: info@sprinkenhof.de

Internet: www.sprinkenhof.de

Steuernummer: 27/112/00145

Amtsgericht Hamburg: HRB 132441

KONZEPTION > Kirchhoff Consult AG

UND LAYOUT | Hamburg
www.kirchhoff.de

DRUCK > Eurodruck

Hamburg
www.eurodruck-hh.de



