



2017

UNSERE KENNZAHLEN

219

Mitarbeiter

€ 176 Mio.

Umsatzerlöse

€ 5,5 Mio.

Jahresergebnis

UNSERE LEISTUNGEN

1,114 Mio. m²

Gesamtmietfläche

1,28 %

(bereinigter)
Leerstand

€ 16,5 Mio.

Instandhaltungsaufwendungen

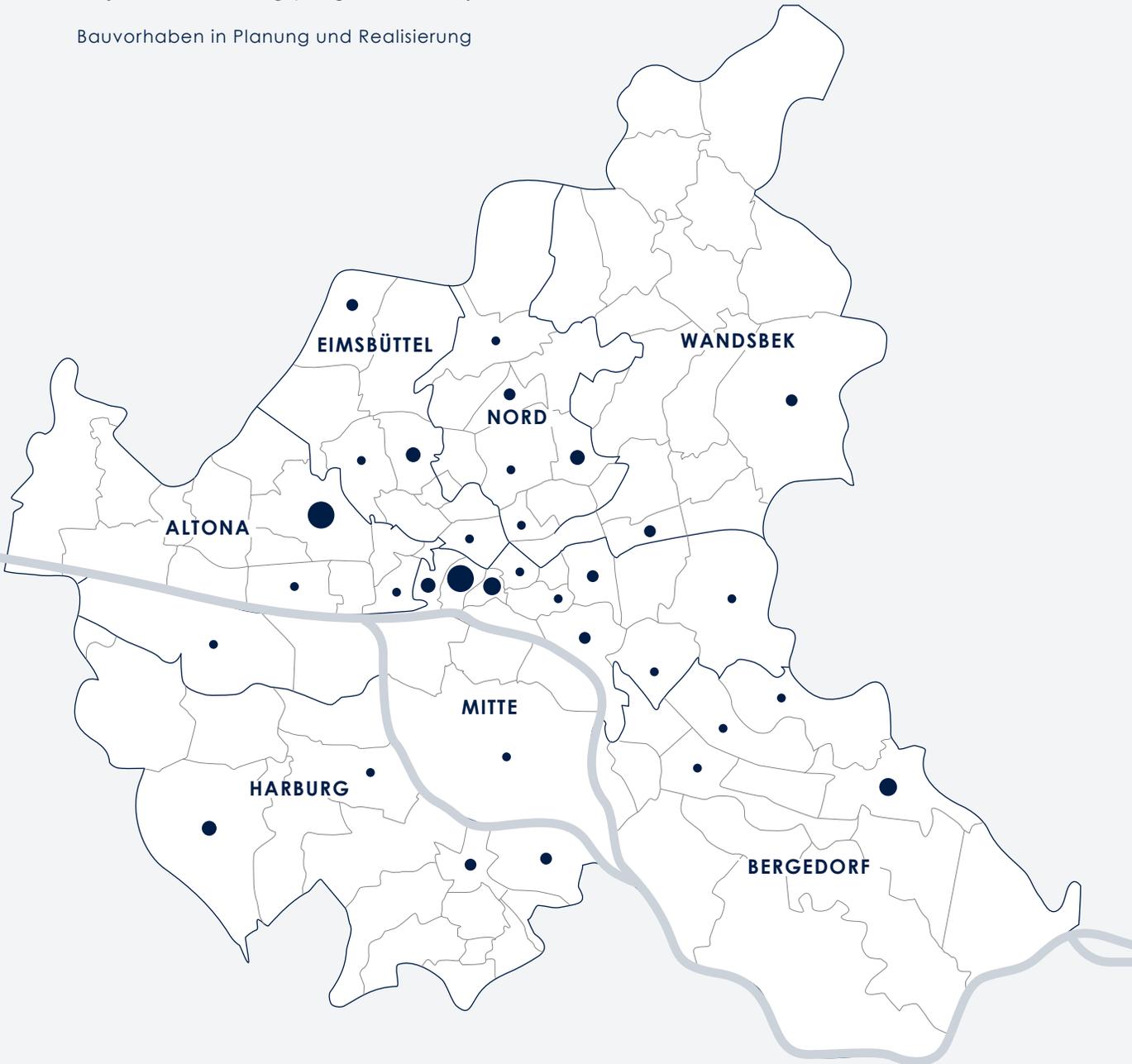
Projektvolumen bis 2022

€ 1,45 Mrd.

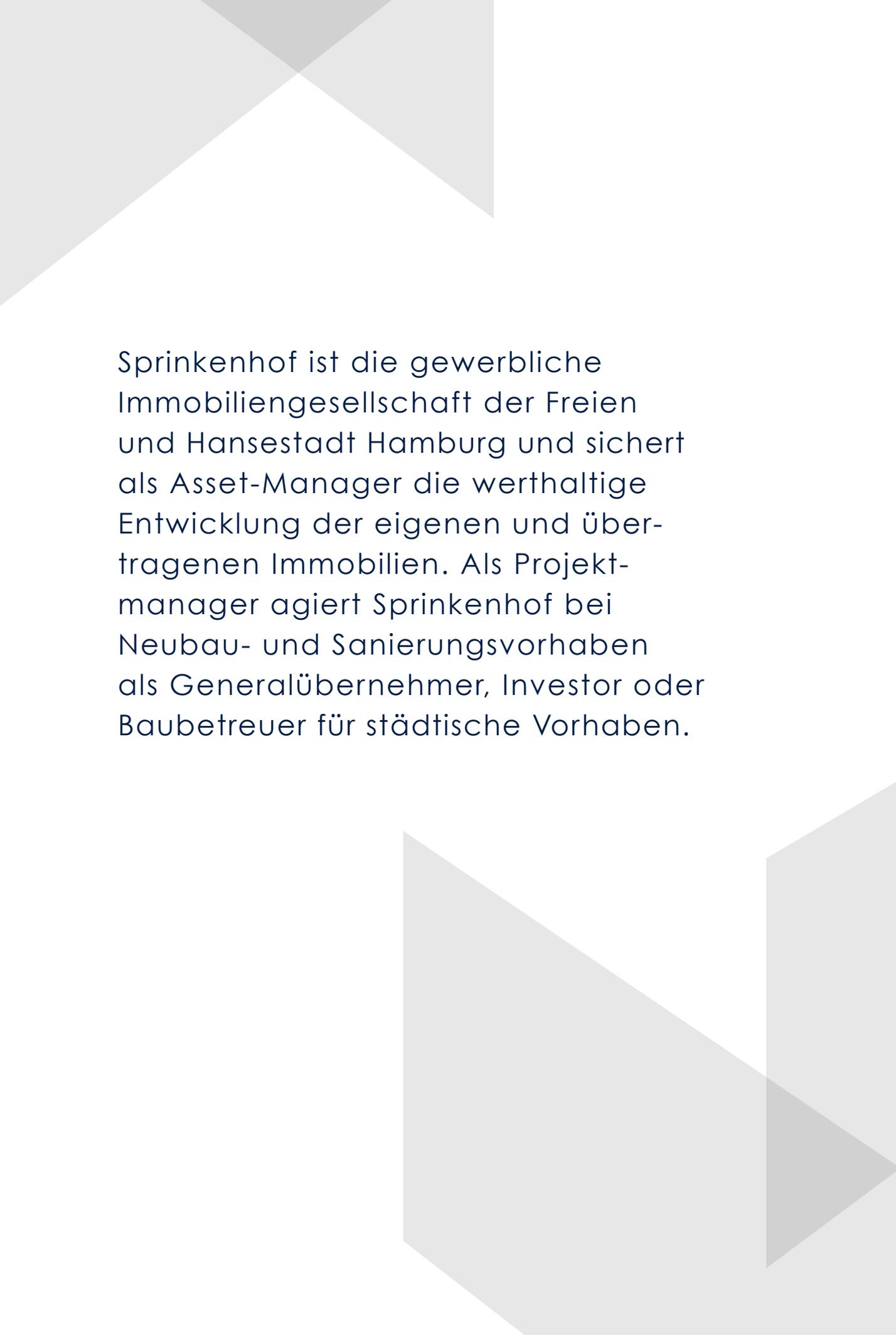
UNSERE PROJEKTE

➤ **Projektkarte Hamburg** | Insgesamt 63 Projekte

Bauvorhaben in Planung und Realisierung



1 ● 2 ● 3 ● 4 ● 5 ● Anzahl der Projekte im Stadtteil



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



V.l.n.r.
Jan Zünke,
Martin Görge

VORWORT

SEHR GEEHRTE DAMEN > UND HERREN Mit dem Abschluss des Geschäftsjahres 2017 hat Sprinkenhof den Transformationsprozess zum städtischen Asset- und Projektmanager erfolgreich abgeschlossen. Den Anforderungen entsprechend, haben wir die Organisation optimiert, um die erweiterten Anforderungen, insbesondere aus der Tätigkeit als Totalunternehmer, effizient umsetzen zu können.

Die Umsatzerlöse sind um € 58 Mio. auf € 175,6 Mio. gestiegen und der Ergebnisbeitrag, der im Rahmen des Gewinnabführungsvertrages an unsere Muttergesellschaft HGV abgeführt worden ist, liegt bei rund € 5,48 Mio. Getragen wird dieses Ergebnis aus den wesentlichen Leistungsindikatoren, den Erträgen aus der Tätigkeit als Totalunternehmer, den Mieterträgen aus der Vermietung und Verwaltung von eigenen und fremden Immobilien, den Erträgen aus Baumanagementleistungen sowie den Erträgen aus der Anmietung des Raumbedarfs der FHH.

Auch im Jahr 2017 hat sich unser Wachstum weiterhin positiv entwickelt. Einen wesentlichen Erfolgsbeitrag haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geleistet, welche mit ihrem engagierten Einsatz zu dem positiven Ergebnis beigetragen haben.

VORWORT



Im Rahmen der Immobilienstrategie der FHH ist Sprinkenhof für die städtischen bebauten Grundstücke verantwortlich. Die Erweiterung des eigenen Portfolios um einen Teil der Grundstücke aus dem Generalmietvertrag ist dazu ein Baustein dieses Auftrags. Ferner wird Sprinkenhof durch die vorgesehene Übertragung einer Vielzahl der städtischen Kulturimmobilien eine verantwortungsvolle Rolle übernehmen, die zum Werterhalt dieser Immobilien beitragen und zu einer gesteigerten Nutzerzufriedenheit führen wird. Die neue Struktur des Mieter-Vermieter-Modells stellt auch uns vor neue Herausforderungen, aber wir gehen davon aus, dass im Zusammenspiel aller Beteiligten das bestmögliche Ergebnis für die FHH erreicht werden kann.

Unsere Aufgabe als städtisches Immobilienunternehmen ist es, im Rahmen eines professionellen Projektmanagements die Entwicklung von Grundstücken und Immobilien in allen immobilienwirtschaftlichen Fragen von Anfang an zu begleiten und in die Projektrealisierung zu überführen. Die Realisierung der Bauvorhaben im Mieter-Vermieter-Modell stellt mit der Abgabe eines garantierten Gesamtmaximalpreises ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko dar, welches wir mit der Fertigstellung des Neubaus CHyN und der energetischen Sanierung der HfMT sowohl im Zeit-, als auch im Kostenrahmen erfolgreich bewältigen konnten.

Im Asset-Management haben die Mieterträge mit rund € 73,2 Mio. einen wesentlichen Anteil zum Gesamtumsatz unseres Unternehmens beigetragen. Die Leerstandsquote der Objekte liegt mit 1,28 % (bereinigt inklusive aller Tochter- und Schwestergesellschaften) deutlich unterhalb des Marktdurchschnitts. Das Anmiet- und Vertragsmanagement für die FHH bildet den Kern des Immobilien-Service-Zentrum, welches im Geschäftsjahr 2017 mit insgesamt 1,81 Mio. m² Mietfläche ein Mietvolumen von 185 Mio. verantwortet hat. Das Technische Immobilienmanagement sorgt auf 1,35 Mio. m² Gesamtfläche (inklusive aller Tochter- und Schwestergesellschaften) für die laufende Instandhaltung und den Werterhalt der Immobilien durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Eine wert- und nachhaltige Instandhaltung aller Immobilien trägt zum qualifizierten Werterhalt bei. Das bereits implementierte zertifizierte Qualitätsmanagement nach DIN ISO 9001 mit der zuletzt erfolgten Erweiterung um die Abteilung Technisches Immobilienmanagement soll im Geschäftsjahr 2018 im Geschäftsfeld Projektmanagement fortgeführt werden.

Ein großer Dank für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit gilt unserem Aufsichtsrat, den Gesellschaftern, Auftraggebern und Geschäftspartnern.

Mit freundlichen Grüßen

MARTIN GÖRGE
Geschäftsführer

JAN ZÜNKE
Geschäftsführer

UNSERE LEISTUNGS- BEREICHE

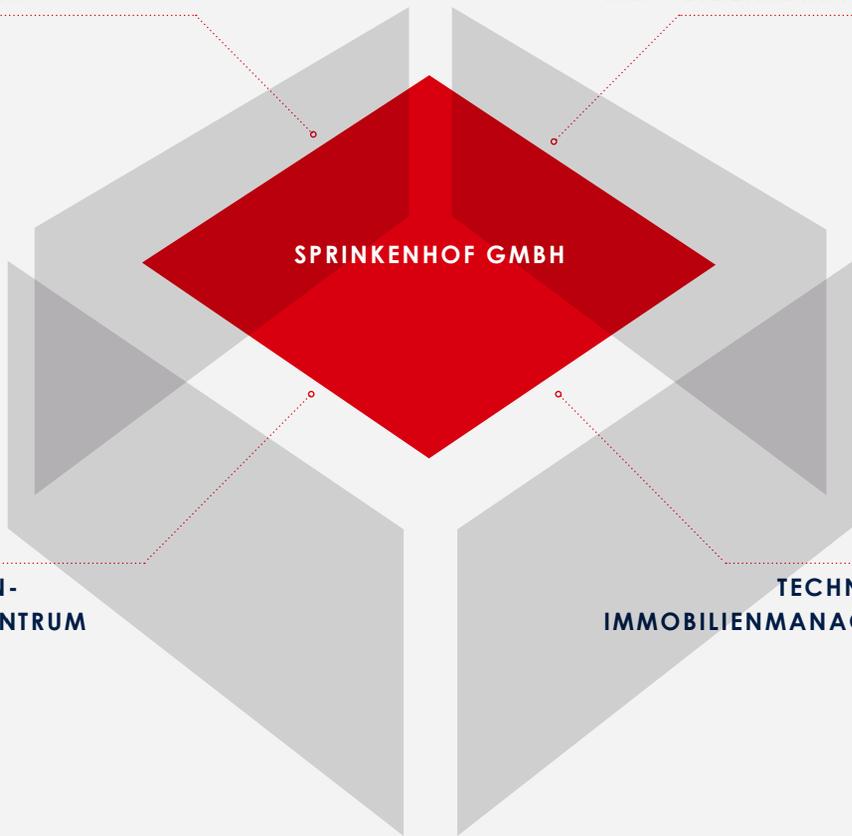
**PROJEKT-
MANAGEMENT**

**KAUFMÄNNISCHES
IMMOBILIENMANAGEMENT**

SPRINKENHOF GMBH

**IMMOBILIEN-
SERVICE-ZENTRUM**

**TECHNISCHES
IMMOBILIENMANAGEMENT**



IMMOBILIEN FÜR HAMBURG

Zu den wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft zählen die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien mit überwiegend gewerblicher Nutzung sowie die Projektentwicklung und Realisierung von Neubau und Sanierungsvorhaben. Das Projektmanagement der Sprinkenhof umfasst die Konzeptionierung, die Projektentwicklung und die Projektrealisierung für Neu- und Erweiterungsbauten sowie für Sanierungsvorhaben im kommunalen Bereich. In der Vermietung wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener, überwiegend gewerblich genutzter, bebauter Grundstücke bewirtschaftet und verwaltet. Im Rahmen der Anmietung für die FHH ist Sprinkenhof mit dem Immobilien-Service-Zentrum der zentrale Ansprechpartner für Behörden und weitere Verwaltungseinrichtungen zur Akquirierung und Anmietung von Büro- und Gewerbeflächen für städtische Nutzungen.

KAUFMÄNNISCHES IMMOBILIEN- MANAGEMENT

Das Kaufmännische Immobilienmanagement (KIM) verantwortet die wertorientierte und marktgerechte Vermietung, Verwaltung sowie Optimierung und Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien.

In der laufenden Bewirtschaftung wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener, überwiegend gewerblich genutzter, bebauter Grundstücke vermietet und verwaltet. Das Portfolio umfasst Büro-, Laden-, Werkstatt-, Hallen- und Lagerflächen, Parkhäuser und Stellplätze, Gewerbehöfe sowie diverse Spezialimmobilien, wie z. B. Theater oder Polizei- und Feuerwehrrachen.

Die städtischen Objekte wurden im Jahr 2017 noch überwiegend im Rahmen eines Generalmietvertrages (GMV) durch Sprinkenhof als Mieterin in der Rolle eines gewerblichen Zwischenmieters bewirtschaftet. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ist hier in der Rolle eines Vermieters. Der GMV soll in 2018 durch einen Verwaltervertrag ersetzt werden. Darüber hinaus werden bereits diverse Objekte über Hausverwalterverträge für die FHH betreut, unter anderem für Fachbehörden wie die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung (BWFG) oder Bezirksämter wie das Bezirksamt Hamburg-Mitte.

1.536
Mietverträge*

MANTELBEBAUUNG STAATSOPER

Im Rahmen des Neubaus der Betriebsgebäude der Hamburgischen Staatsoper an den Colonnaden wurde eine stadtverträgliche Mantelbebauung um die Erweiterung gelegt. Heute bietet das Objekt in bester Innenstadtlage erstklassige Büroflächen mit Blick über die Dächer der Stadt.



Der Anteil von eigentumsrechtlich eigenen Immobilien wird weiter ausgebaut, um diese stärker nach immobilienwirtschaftlichen Anforderungen zu optimieren und weiterzuentwickeln. Durch den Ankauf eines Grundstücksportfolios, das zum Teil bereits seit Jahrzehnten im Rahmen des Generalmietvertrages verwaltet wurde, wird sich der Bestand der eigenen Grundstücke mehr als verdreifachen. Das Management der Immobilien erfolgt dann ganzheitlich, auch im Sinne der Drucksache OPTIMA.

Die Sprinkenhof repräsentiert als aktiver Anbieter von Handwerks- und Gewerbehöfen die Interessen der Stadt Hamburg als erster Ansprechpartner für Gewerbetreibende und fördert und stärkt somit maßgeblich den wirtschaftlichen Sektor. Das Portfolio besteht derzeit aus zwölf städtischen Gewerbehöfen.

In dem Portfolio der Gewerbeimmobilien befinden sich unter anderem auch aktuelle oder ehemalige Zweckbauten, die für eine städtische Nutzung vorgesehen sind beziehungsweise waren. Darüber hinaus werden Neubauten erstellt, die entweder einer Zweckbindung für eine öffentliche Nutzung unterliegen oder für andere gewerbliche Zwecke vorgesehen sind. In diesen Bereichen ist eine enge Zusammenarbeit mit der Projektentwicklung und der Projektrealisierung gegeben. Eine eigene Gruppe stellen die Immobilien für die sehr spezifischen Nutzungen der Polizei- und Feuerwehrrachen dar.

Ein weiterer Bereich in der Verwaltung städtischer Flächen ist die Betreuung von Teilen des sog. Verwaltungsvermögens städtischer Flächeneigentümer (Bezirksämter und Fachbehörden) mit überwiegend öffentlichen, sozialen und kulturellen Nutzungen.

Die Sprinkenhof ist mit ihren Parkhäusern mit insgesamt 4.941 Stellplätzen (davon 3.672 in eigenen Parkhäusern) einer der bedeutendsten Anbieter von Parkraum in der Freien und Hansestadt Hamburg und folgt somit den verkehrspolitischen Vorgaben zur Regelung des ruhenden Verkehrs. Auf Grundlage eines marktorientierten Preismodells ist es in den vergangenen Jahren gelungen, sowohl den Umsatz als auch den Ertrag stetig zu steigern und somit eine Rendite von über 6% zu erzielen.

Im Verwaltungsbestand der Abteilung KIM befanden sich am 31. Dezember 2017 insgesamt 508 Wirtschaftseinheiten mit zusammen 1.536 Mietverträgen. Die Leerstandsquote betrug am 31. Dezember 2017 bereinigt (ohne den planungsbetroffenen Leerstand) 1,28%.

1,28%
(bereinigter)
Leerstand*

1.114.000 m²

Vermietungsfläche*

*(inklusive aller Tochter- und Schwestergesellschaften)

TECHNISCHES IMMOBILIEN- MANAGEMENT

Die vom Technischen Immobilienmanagement (TIM) betreuten Portfolios aus überwiegend städtischen Büro- und Gewerbeimmobilien belaufen sich auf eine Fläche von insgesamt rund 1,35 Mio. m².

Wesentliche Aufgabe ist die Sicherstellung des Gebäudemanagements. Neben dem kaufmännischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement (GM) liegt der Schwerpunkt insbesondere auf dem technischen GM, das der jeweiligen Auftragsituation, den Instandhaltungsaufgaben und ebenso Maßnahmen zur Verbesserung oder Herstellung einer Vermietbarkeit gerecht werden muss.

Die Größe und Komplexität des diversifizierten Portfolios erfordert zur Erlangung eines „State of the Art“ Managements zwingend eine professionelle Adressierung aller Themen des Immobilienmanagements.

Das Technische Immobilienmanagement ist auf ein nachhaltiges Facility Management (FM) ausgerichtet. Dies wird besonders vor dem Hintergrund der vertieften Bearbeitung von Mieter-Vermieter-Modellen (MVM) deutlich, bei denen TIM die langfristige wirtschaftliche Verantwortung für die Instandhaltung konkreter Großobjekte übernimmt. Für ein standardisiertes Vorgehen wurden Schnittstellen- und Kriterienkataloge auf Basis der DIN 276 sowie der Bewirtschaftungsleistungen der German Facility Management Association (GEFMA) entwickelt.

Zur Gewährleistung qualitativ hochwertiger Facility Management-Prozesse wurden in 2017 im Rahmen eines Qualitätsmanagement-Zertifizierungsprojektes alle relevanten Arbeitsprozesse beschrieben, optimiert und als Standard dokumentiert.

Aus den vertraglichen Anforderungen des MVM ergeben sich weitere neue Aufgaben. Etwa der regelhaft intensivierte Mieter-Vermieter-Austausch oder die systemisch gestützte Einhaltung von Reaktionszeiten und anderen Service-Levels.

Im Kontext der fortschreitenden Digitalisierung werden die Geschäftsprozesse kontinuierlich auf deren Potential zur Digitalisierung geprüft und umgestellt. Die Digitalisierung der technischen Anlagen ermöglicht ein effizienteres und kostenoptimiertes Gebäudemanagement und bildet gleichzeitig einen weiteren Schritt hin zu „intelligenten“ Gebäuden. Weitere Qualitätsverbesserungen im Facility Management (FM) werden über den stetigen Ausbau web-basierter Zugriffe auf die Gebäudeleittechnik der Immobilien erzielt.

Die Sicherung einer flächendeckenden Verkehrs-sicherung der Immobilien wird mittelfristig durch den Einsatz von Mobile Devices und Dateneinspeisung in das Computer-Aided Facility Management-System (CAFM) gestützt. Im Rahmen der ersten in den Gebäudebetrieb übernommenen MVM wurde ein Ticketsystem zur Sicherstellung eines Störungs- und Schadensmanagements eingeführt.

Da bei den vielfältigen Aufgaben und Bedarfen in der laufenden Instandhaltung wiederkehrende und gleichwertige Leistungen beauftragt werden müssen, soll der Einsatz von Rahmenverträgen in den unterschiedlichen Gewerken weiterentwickelt und ausgebaut werden. Mit der gleichen Zielausrichtung soll das Wartungsvertragsmanagement weiterentwickelt und ausgebaut werden.

Darüber hinaus sind bei der Planung konkreter Maßnahmen die Klimaziele der „Klimadrucksache“





HANSEATISCHES OBERLANDESGERICHT

Das 1912 fertiggestellte Gerichtsgebäude am Sievekingplatz steht exemplarisch für die Vielfalt des von Sprinkenhof verwalteten Portfolios und den damit verbundenen Instandhaltungsaufwendungen. So bedarf es großer Expertise um den technischen Anforderungen auch aus denkmalpflegerischer Sicht gerecht zu werden.

1,35 Mio. m²
betreute
Facility Management
Fläche

€ 16,5 Mio.
Instandhaltungs-
aufwendungen

bestmöglich zu berücksichtigen. Das Umsetzen und Nachhalten dieser klimapolitischen Ziele erfolgt unter anderem in Abstimmung mit der Behörde für Umwelt und Energie (BUE).

Ergänzend zu den energetischen Maßnahmen werden im Zuge des Energiemanagements nicht nur die Verbrauchszahlen erfasst und dokumentiert, sondern auch analysiert, um Handlungsempfehlungen für Sanierungsmaßnahmen oder erforderliche Veränderungen im Nutzerverhalten ableiten zu können. In der Vergangenheit wurden bei der Durchführung bestimmter Instandsetzungsmaßnahmen bereits erfolgreich energetisch optimierte Lösungen umgesetzt, die zu nachhaltigeren und/oder energie-sparenderen Ergebnissen geführt haben.

Die Abteilung TIM wird die MVM-Projekte zukünftig vertieft von Beginn an beratend begleiten. Diese FM-Begleitung umfasst neben einer FM-Beratung bei der Bauplanung auch die Lebenszykluskostenplanung (LCC) sowie die Vorbereitung und Mithilfe bei der

Ausschreibung/Vergabe von Wartungsverträgen für die Nutzungsphase der fertiggestellten Objekte.

Die Kosten von Gebäuden in der Nutzungs- und Abbruchphase betragen bis zu 80% der Gesamtlebenszykluskosten. Aus diesem Grund legt die Sprinkenhof als nachhaltig agierendes Immobilienunternehmen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) schon bei der Planung von Neubauten, aber auch bei Modernisierungs-, Um- und Anbauvorhaben einen besonderen Schwerpunkt auf die Optimierung der Lebenszykluskosten.

In den vergangenen Jahren wurden von TIM Instandhaltungskosten im zweistelligen Millionenbereich umgesetzt, die sich insbesondere in 2017 durch die Unternehmensfusion mit der IMPF sprunghaft erhöht haben. Es ist davon auszugehen, dass sich im Zuge der Umsetzung der Senatsdrucksache OPTIMA das Volumen der Instandhaltung auf Grund von quantitativen und qualitativen Veränderungen weiterhin deutlich erhöhen wird.

IMMOBILIEN- SERVICE- ZENTRUM

1,81 Mio. m²
Gesamtmietfläche

€ 185 Mio.
Nettokaltmiet-
volumen



Das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) ist der neutrale und zentrale Ansprechpartner zur Akquirierung und Anmietung von Büroflächen und weiteren Nutzungen für die FHH und verantwortet sämtliche Aufgaben, die sich aus dem Flächenbedarf der FHH ergeben.

Derzeit erarbeitet das ISZ für die OPTIMA-Lenkungsgruppe ein Konzept, die Rolle des Mietervertreters zu wandeln und die Sprinkenhof im Verhältnis zur FHH wie eine Corporate-Real-Estate-Management-Einheit (CREM-Einheit) zu stellen. In dem Entwurf des ISZ 2.0 wird das ISZ zum Hauptmieter und wird von der FHH (derzeit vom LIG) strategisch gesteuert.

Neben der Neuausrichtung des ISZ zum ISZ 2.0 sieht die mittelfristige Planung eine Einbeziehung des Immobilien-Service-Zentrums in die unternehmensweite, gesamthafte Zertifizierung nach der DIN EN ISO 9001:2015 vor.

Als Mietervertreter agiert das ISZ für sämtliche Ämter, Behörden, Bezirksämter und Landesbetriebe der FHH mit fachlicher Expertise zum volatilen Immobilienmarkt auf Augenhöhe gegenüber den Vermietern. Die Teams innerhalb des ISZ bilden sich interdisziplinär aus verschiedenen Know-how-Trägern der Immobilienbranche wie Architekten, Wirtschaftsingenieuren, Immobilienkaufleuten,

Immobilienfachwirten, Immobilienökonomern, technischen Zeichnern und Betriebswirten.

Durch die sich im Aufbau befindliche ganzheitliche Flächen-, Kosten- und Vertragsdatentransparenz bietet das ISZ der Freien und Hansestadt Hamburg zukünftig die Möglichkeit, Flächenbedarfe nachvollziehbar zu steuern und zu optimieren. Damit trägt das ISZ maßgeblich zur kostenoptimalen Gestaltung des gesamten Anmietportfolios der Freien und Hansestadt Hamburg bei. Dieses beinhaltet derzeit eine Gesamtmietfläche von rund 1,81 Mio. m² mit einem Mietvolumen inkl. Nebenkosten von über 200 Mio. Euro p.a.

Das Anmiet- und Vertragsmanagement bildet den Kern des ISZ und stellt einen zentralen Ansprechpartner (Vertragsmanager) pro Kunde/Vertrag. Dieser koordiniert den Kundenbedarf und bedient sich dabei aus dem Expertenpool des ISZ. Das Anmietmanagement identifiziert und mietet nicht nur klassische Büroflächen, sondern auch Spezialimmobilien an.

Das professionelle Vertragsmanagement stellt zunächst sicher, dass alle Mietverträge einheitlich erfasst und ordnungsgemäß aufbewahrt werden. Einheitliche Vertragsstandards und Strukturen bieten dem Nutzer Planungssicherheit. Die

920

Anmietverträge

IMMOBILIEN-SERVICE-ZENTRUM

Das Anmiet- und Vertragsmanagement bildet den Kern des ISZ und stellt sicher, dass die individuellen Kundenbedarfe gedeckt werden. Darüber hinaus steht ein Expertenpool zur Verfügung, um in allen immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen geeignete Antworten zu finden. Für die Universität Hamburg betreut das ISZ u. a. das laufende Mietverhältnis des Verwaltungssitzes am Mittelweg.

Vertragskonditionen werden stets an den Marktzyklus angepasst. Gleichzeitig stellt das Vertragsmanagement sicher, dass die Mietpreise für die erbrachten Leistungen angemessen sind und der Vermieter seinen Verpflichtungen nachkommt. Weiterhin koordiniert das Vertragsmanagement als zentraler Ansprechpartner Anfragen und Bedürfnisse der Nutzer und verfolgt dabei den Ansatz „one face to the customer“.

In der Konzeptionsphase befindet sich die fachliche Leitstelle zum Thema Computer-Aided Facility Management (CAFM). Diese wird innerhalb der Sprinkenhof angesiedelt und im ISZ etabliert. Aufgabe der CAFM-Leitstelle ist die zentrale Bereitstellung eines CAFM-Systems für die FHH und die Bedarfsträger bei der Einführung neben Software mit CAFM-bezogenen Dienstleistungen wie Beratung, Datenerfassung, Datenpflege, Prozessoptimierung etc. on demand zu versorgen. Ziel ist es, sämtliche Anmiet- und Bestandsflächen der FHH zukünftig in einem Flächenpool sowie weitere relevante FM-Prozesse in einer übergeordnet auswertbaren CAFM-Software abzubilden.

Das ISZ-Flächenmanagement bedient mit einer Einheit von technischen Zeichnern, Ingenieuren und Architekten die Beratung der Kunden des ISZ. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um Analysen und Beratungen zu Flächenoptimierungen, die Umsetzung kommunikativer Büroorganisationsformen, und die Analyse von Bestandsflächen mit Handlungsempfehlungen zur Optimierung.

Als weitere Unterstützung der Vertragsmanager und somit der Nutzer in Anmietungen der FHH stellt das ISZ Spezialisten, bestehend aus Architekten und Ingenieuren, der „technischen Beratung“.

Im Arbeitsbereich Energiemanagement und Klima werden sämtliche für die Sprinkenhof relevanten Themenfelder im Rahmen der Bürgerschaftsdrucksache „Hamburger Klimaplan“ bearbeitet. Losgelöst vom „Hamburger Klimaplan“ werden auch weitere klimarelevante Themen im Umfeld der Freien und Hansestadt Hamburg sowie darüber hinaus recherchiert und aufgenommen.

Im „Leistungsbereich Betriebskostencontrolling“ werden die vom Vermieter erstellten und von den Vertragsmanagern jährlich geprüften Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der derzeit rund 920 Anmietverträge einer Plausibilitätsprüfung und inhaltlichen Kontrolle unterzogen. Neben der Beleganforderung und -prüfung sowie der Widerspruchsbearbeitung und Dokumentation von Kosteneinsparungen erfolgt eine systemtechnische Erfassung von Kosten, Flächen und Verbräuchen als Vorbereitung für das Controlling. Daraus resultiert die Möglichkeit, Mietungen diesbezüglich zu bewerten und Empfehlungen an Mieter und Vermieter auszusprechen.

Um für die Bedarfsträger der FHH eine neutrale Instanz bei der Beratung zur Analyse der Nutzeranforderungen an Neuanmietungen oder Projektrealisierungen innerhalb der FHH („Inhouse“) vorzuhalten („Leistungsphase 0“), wurde im ISZ der Leistungsbereich „Nutzerbedarfsanalyse“ installiert.

PROJEKT- MANAGEMENT

Zu den Tätigkeitsschwerpunkten der Sprinkenhof zählt die Projektentwicklung, Planung und Realisierung von Neubau- und Sanierungsvorhaben für die FHH. Die Sprinkenhof fungiert hierbei als Investor bzw. Bauträger oder als Dienstleister (Realisierungsträger) für städtische Bauherren (Bedarfsträger).

Kernaufgaben der Projektentwicklung sind im Wesentlichen zwei Bearbeitungsschwerpunkte. Zum einen werden die eigenen Grundstücke und Liegenschaften systematisch auf Entwicklungspotentiale hin untersucht und diese umgesetzt. Zum anderen führt und berät die Projektentwicklung städtische Bauherren oder Bedarfsträger in der Vorphase eines Projektes.

Mit der Initiierung und Begleitung von hochbaulichen und städtebaulichen Wettbewerben, Entwicklungsstudien sowie der Erarbeitung von Machbarkeitsstudien trägt die Projektentwicklung zu der Konzeption von Bauvorhaben bei. Zuletzt erbringt die Projektentwicklung als kompetenter Partner der Freien und Hansestadt Hamburg Beratungsdienstleistungen, z. B. bei der Begleitung von Projektkonzeptionen und Nutzerbedarfsanalysen in Zusammenarbeit mit dem ISZ.

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



OPERNWERKSTÄTTEN UND -FUNDI

Der Neubau ist eines der größten kulturellen Bauvorhaben in Hamburg und sorgt mit anspruchsvoller Architektur für den Auftakt der Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Huckepackbahnhofs im Hamburger Stadtteil Rothenburgsort.

**63**Projekte in Planung
und Realisierung**€ 1,45 Mrd.**

Projektvolumen

Infolge der strategischen Neuausrichtung der Immobiliengeschäfte innerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg vergrößert sich das Projektvolumen der Sprinkenhof im Neubau- und Sanierungsbereich in den kommenden Jahren deutlich.

Das Team des Geschäftsfeldes Projektmanagement wird durch ein eigenes Bereichscontrolling sowie die Vergabestelle unterstützt. Das Bereichscontrolling ist in Abstimmung mit der Bereichsleitung, den Abteilungsleitungen und dem Unternehmenscontrolling für die Implementierung, den Betrieb und die Weiterentwicklung des Steuerungs- und Controlling-Systems innerhalb des Bereiches verantwortlich.

In der seit 2016/2017 sukzessive aufgebauten Vergabestelle werden alle EU-weiten Vergaben von Bau-, Dienst- und Lieferleistungen durchgeführt. Somit können die Vergabeverfahren standardisiert und effizient durchgeführt werden. Die Vergabestelle fungiert unternehmensweit als Beratungsstelle in allen Fragen der Vergaben. In dieser Funktion wurde auch ein Vergabeleitfaden aufgestellt, der kontinuierlich gepflegt wird und allen Mitarbeitern zur Verfügung gestellt wird. Zudem sichert eine von den Projektteams getrennte Durchführung der Verfahren eine Unabhängigkeit bei den Vergabeentscheidungen.

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

> LAGEBERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
2017

DETAILINDEX >

- 16** / Gegenstand der Sprinkenhof GmbH
- 35** / Marktumfeld
- 37** / Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft
- 40** / Chancen- und Risikobericht
- 43** / Prognosebericht



GEGENSTAND DER SPRINKENHOF GMBH

EINFÜHRUNG

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

Zu den wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft zählen die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien mit Überwiegend gewerblicher Nutzung sowie die Projektentwicklung und Realisierung von Neubau- und Sanierungsvorhaben. Das Projektmanagement der Sprinkenhof umfasst die Konzeptionierung, die Projektentwicklung und die Projektrealisierung für Neu- und Erweiterungsbauten sowie für Sanierungsvorhaben im kommunalen Bereich. In der Vermietung wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener Überwiegend gewerblich genutzter bebauter Grundstücke bewirtschaftet und verwaltet. Im Rahmen der Anmietung für die FHH ist Sprinkenhof mit dem Immobilien-Service-Zentrum der zentrale Ansprechpartner für Behörden und weitere Verwaltungseinrichtungen zur Akquirierung und Anmietung von Büro und Gewerbeflächen für städtische Nutzungen.

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden insbesondere in der Leerstandsquote, 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 strategischen Ziele Geschäftsergebnis, Werterhalt der Immobilien, Nutzerzufriedenheit und günstige Mieten bilden dabei den Rahmen für das Management der Immobilien.

Das Unternehmen entwickelte sich in den letzten Jahren vom reinen Grundstücksbewirtschafter und Baubetreuer zum Asset- und Projektmanager. Sprinkenhof steht der FHH dabei als Partner und Berater zur Verfügung.



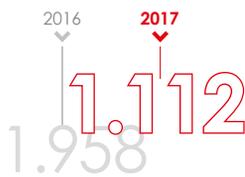
ASSET MANAGEMENT

Der Aufbau der Organisation ist im Wesentlichen durch die beiden operativen Geschäftsbereiche Asset- und Projektmanagement geprägt, die im Folgenden dargestellt werden.

Der Geschäftsbereich Asset Management hat die Aufgabe des strategischen und operativen Immobilienmanagements. Das aktive laufende Objektmanagement wird dabei durch das *Kaufmännische Immobilienmanagement (KIM)* mit den Aufgaben des Property Managements sowie des kaufmännischen Facility Managements und das *Technische Immobilienmanagement (TIM)* mit den Aufgaben des technischen Facility Managements sowie des infrastrukturellen Facility Managements durchgeführt. Es erfolgt eine enge Kooperation zwischen den Abteilungen. Die Schnittstellen im Rahmen eines ganzheitlichen Asset Managements sind dicht und intensiv. Die strategische Aufgabe und wirtschaftliche Verantwortung auf der Ebene jeder einzelnen Immobilie obliegt dem Kaufmännischen Immobilienmanagement. In der laufenden Bewirtschaftung befinden sich eigene und stadteneigene überwiegend gewerblich genutzte bebaute Grundstücke. Die Aufgaben erfolgen unterschiedlich nach Objekt und Vertrag in der Funktion eines Eigentümers bzw. Vermieters, Verwalters oder geschäftsbesorgend.

› Mietverträge

Anzahl



KAUFMÄNNISCHES IMMOBILIEN- MANAGEMENT

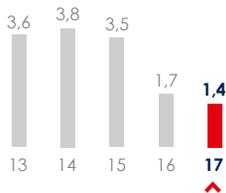
Für die Betreuung des Anmietportfolios der Freien und Hansestadt Hamburg ist die Abteilung *Immobilien-Service-Zentrum (ISZ)* mit den Aufgaben des Anmiet- und Vertragsmanagements zentraler Ansprechpartner für die FHH. Es erfolgen pro Kunde bzw. Vertrag die Koordination des Kundenbedarfs und die Begleitung des Nutzers in allen vertraglichen Angelegenheiten. Durch Marktnähe und die Spezialisierung auf behördenseitige Bedarfe wird sichergestellt, dass das Anmietportfolio strategisch und wirtschaftlich abgebildet wird.

Das Kaufmännische Immobilienmanagement verantwortet die wertorientierte und marktgerechte Vermietung, Verwaltung sowie Optimierung und Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien. In der laufenden Bewirtschaftung wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener überwiegend gewerblich genutzter bebauter Grundstücke vermietet und verwaltet. Das Portfolio umfasst Büro-, Laden-, Werkstatt-, Hallen- und Lagerflächen, Parkhäuser und Stellplätze, Gewerbehöfe sowie diverse Spezialimmobilien, wie z. B. Theater oder Polizei- und Feuerwehrrachen.



► Leerstandsquote

in %, 2013–2017



Die städtischen Objekte werden überwiegend im Rahmen eines Generalmietvertrages (GMV) durch Sprinkenhof als Mieterin in der Rolle eines gewerblichen Zwischenmieters bewirtschaftet. Diese Vertragsbeziehung wird zum 01. Januar 2018 in einen Verwaltervertrag gewandelt. Darüber hinaus werden diverse Objekte über Managementverträge für die FHH betreut, unter anderem für Fachbehörden oder Bezirksamter.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist je nach Lage und Ausstattung unterschiedlich, aber grundsätzlich gut. Aufgrund des geringen Angebotes konnte die Nachfrage oftmals nicht befriedigt werden. Die Mieten orientieren sich am Markt oder am Kapitaldienst, insbesondere bei öffentlich genutzten Objekten, wo bspw. Mieter-Vermieter-Modelle (MVM) zur Anwendung kommen. Einige Objekte mit strukturellen Nachteilen, die teilweise längere Zeit leer standen, konnten aufgrund des positiven Marktumfeldes sowie aufgrund einer intensiven Marktbearbeitung vermietet werden.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2017 insgesamt 452 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 1.218) mit zusammen 1.112 (Vorjahr: 1.958) Mietverträgen sowie 4.398 (Vorjahr: 4.398) Kfz-Stellplätzen in den Parkhäusern und Tiefgaragen. Die wesentliche Reduzierung der Wirtschaftseinheiten sowie der Mietverträge gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Beendigung des Geschäftsbesorgungsvertrages über die Streupachtflächen und Pachthöfe per 31. Dezember 2016.

Die Leerstandsquote betrug bereinigt (ohne den planungsbetroffenen Leerstand) 1,42% (Vorjahr: 1,7%). Für Büroimmobilien der FHH lag sie laut Büromarktbericht bei 4,3% (Vorjahr: 5,1%). Dies weist auf eine sehr gute Vermietungssituation hin.



TECHNISCHES IMMOBILIEN- MANAGEMENT

Im Technischen Immobilienmanagement wird die professionelle und effiziente Instandhaltung für das diversifizierte Immobilienportfolio sichergestellt. Die betreuten Portfolios aus Überwiegend städtischen Büro- und Gewerbeimmobilien umfassen eine Fläche von rund 1,47 Mio. m², in die insgesamt € 16,5 Mio. (€ 11,24/m²) im Rahmen der laufenden Instandhaltung investiert wurden.

Wesentliche Aufgaben sind die Instandhaltung, Wartung, Inspektion sowie Instandsetzung. Diese Maßnahmen erfolgen unter den Prämissen einer wertorientierten Instandhaltung sowie einer kundenorientierten Bewirtschaftung. Zur Gewährleistung qualitativ hochwertiger Prozesse wurden in 2017 im Rahmen eines Qualitätsmanagement-Zertifizierungsprojektes alle relevanten Arbeitsprozesse beschrieben, optimiert und als Standard dokumentiert.

TIM übernimmt die Neubauten und sanierten Gebäude in die laufende Bewirtschaftung und sichert langfristig deren Werthaltigkeit. Aus den vertraglichen Anforderungen der Mieter-Vermieter-Modelle ergeben sich weitere neue Aufgaben, bspw. intensiver Mieter-Vermieter-Austausch oder die systemisch gestützte Einhaltung von Reaktionszeiten. Für die Betreuung der Portfolios ist zudem ein Team von Objekt- und Bezirkshausmeistern im Einsatz.

Bei Bestandsimmobilien wurde im Zusammenhang mit Neuvermietungen der Standard der Mieteinheiten den Markterfordernissen angepasst. Insgesamt wurden 2017 für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 12.444 (Vorjahr: T€ 11.177) als Aufwand erfasst.

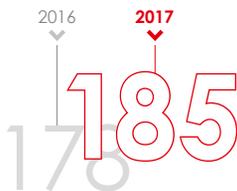
IMMOBILIEN- SERVICE-ZENTRUM

Das Immobilien-Service-Zentrum ist der zentrale Ansprechpartner zur Akquirierung und Anmietung von Büroflächen und weiteren Nutzungen für die FHH. Von der Anmietung und der Vertragsverhandlung sowie -gestaltung über das Management von Dienstleistungen, technische Mieterberatung und das Energiemanagement bis hin zum Mietvertrags- und Flächenmanagement bietet das ISZ eine fundierte Beratung und Betreuung. Im Fokus der Tätigkeiten des ISZ steht dabei stets der Nutzer FHH.



► Mietvolumen des ISZ

in Mio. €



Durch die im ISZ geschaffene ganzheitliche Flächen-, Kosten- und Vertragsdatentransparenz bietet das ISZ der Freien und Hansestadt Hamburg die Möglichkeit, Flächenbedarfe nachvollziehbar zu steuern und zu optimieren. Damit trägt das ISZ maßgeblich zur kostenoptimalen Gestaltung des gesamten Anmietportfolios der Freien und Hansestadt Hamburg bei. Dieses beinhaltet derzeit eine Gesamtmietfläche von ca. 1,81 Mio. m², wobei sich die Anmietflächen in drei Hauptbereiche unterteilen: den Drittmietmarkt, die Anmietungen bei der FHH/Sprinkenhof und Drittmietobjekte aus dem sogenannten Primo-Cluster. Durch die vorhandene Marktnähe und die Spezialisierung auf behördenseitige Bedarfe erarbeitet das ISZ nutzerspezifische Lösungen für die anzumietenden Flächen. Das ISZ berichtet über 920 Mietverträge und ein Nettokaltmietvolumen von rund € 185 Mio. p. a.

Als Mietervertreter agiert das ISZ für sämtliche Ämter, Behörden, Bezirksamter und Landesbetriebe der FHH mit fachlicher Expertise zum volatilen Immobilienmarkt auf Augenhöhe gegenüber den Vermietern. Das ISZ steht den Behörden ebenso als neutraler Berater bei der Nutzerbedarfsanalyse sowie bei der Bewertung und Beurteilung von Miet- und Sanierungsangeboten im Vergleich zum Drittmietmarkt zur Verfügung.

Das Anmiet- und Vertragsmanagement bildet den Kern des ISZ und koordiniert den Kundenbedarf. Beginnend mit dem Mietgesuch und den sich anschließenden Vertragsverhandlungen, der Abnahme und dem Einzug in die Mietung über die Prüfung der Betriebskosten bis hin zur Begleitung bei der Abmietung betreut das Anmiet- und Vertragsmanagement die Nutzer der FHH in allen vertraglichen Angelegenheiten.

Das ISZ-Flächenmanagement bedient neben dem zentralen Flächenmanagement für Sprinkenhof mit einer Einheit von technischen Zeichnern, Ingenieuren und Architekten auch die Beratung der Kunden des ISZ. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um Analysen und Beratungen zu Flächenoptimierungen, die Umsetzung kommunikativer Büroorganisationsformen, die Analyse von Bestandsflächen mit Handlungsempfehlungen zur Optimierung, die Erstellung von Raumbüchern oder das Erstellen von Belegungs- und/oder Umzugsplanungen.



Als weitere Unterstützung der Vertragsmanager und somit der Nutzer in Anmietungen der FHH stellt das ISZ Spezialisten, bestehend aus Architekten und Ingenieuren. Die technischen Berater prüfen im Team mit den Flächen- und den Energiemanagern insbesondere die bauliche, flächige und energetische Eignung von potentiellen Mietflächen. Die Spezialisten stehen dem Nutzer somit für alle Fragen rund ums Bauen zur Verfügung. Dies umfasst neben o.g. Leistungen alle Themen des Bau- und des Vergaberechts, des Brandschutzes, der Akustik etc.

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.

Das Leistungsspektrum des ISZ beinhaltet verschiedenste Produkte rund um die Nutzung von Immobilien aus Sicht der Mieter und kann kundenspezifisch und projektbezogen zusammengestellt und erweitert werden.

PROJEKT- MANAGEMENT

Im Projektmanagement realisiert Sprinkenhof Neubau- und Sanierungsvorhaben für die FHH. Sprinkenhof fungiert hierbei als Baubetreuer, Investor oder Generalübernehmer (Realisierungsträger) für städtische Bauherren (Bedarfsträger). Die hieraus resultierenden vielfältigen Projektentwicklungs-, Planungs- und Bauaufgaben erfordern ein professionelles und ganzheitliches Projektmanagement, welches für komplexe Bauvorhaben durch das Geschäftsfeld Projektmanagement bereitgestellt wird.

PROJEKT- ENTWICKLUNG

Die Projektentwicklung widmet sich der Bearbeitung von Wertschöpfungspotentialen im Bereich von komplexen Neu- und Umbauvorhaben von Immobilien am Standort Hamburg. Kernaufgaben der Projektentwicklung sind im Wesentlichen zwei Bearbeitungsschwerpunkte. Zum einen werden die eigenen Grundstücke auf Entwicklungspotentiale hin untersucht, um zur Wertschöpfung des Unternehmens beizutragen. Zum anderen führt und berät die Projektentwicklung städtische Bauherren oder Bedarfsträger in der Vorphase eines Projektes von ersten Nutzerbedarfen bis hin zu einer Projektkonzeption mit einer klaren Projektzieldefinition für ein konkretes Grundstück.



ERWEITERUNGSBAU
HOCHSCHULE FÜR
BILDENDE KÜNSTE

Die Hochschule für bildende Künste (HFBK) am Lerchenfeld 2–4 in Hamburg soll um ein zusätzliches Ateliergebäude erweitert werden. Der Neubau soll in Form eines veredelten Rohbaus direkt neben dem denkmalgeschützten Fritz-Schumacher-Gebäude am Lerchenfeld entstehen. Der Entwurf hat eine BGF von rund 3.725 m² und ist das Ergebnis eines internationalen Architekturwettbewerbs, der im Frühjahr 2017 entschieden worden ist. Die Erweiterung soll als ein robustes, einfaches Werkstattgebäude konzipiert sein, in dem zusätzliche Atelierflächen für die verschiedenen Studienbereiche der HFBK entstehen.

Das Bauvorhaben soll im Mieter-Vermieter-Modell realisiert werden. Die erforderliche Drucksache wird im 4. Quartal 2018 erwartet. Vorbehaltlich möglicher Änderungen ist der Abschluss eines Generalübernehmervertrages mit einem Gesamtmaximalpreis in Höhe von € 9,56 Mio. in 2018 vorgesehen.

NEUBAU
KÖRBERHAUS

Das Bezirksamt Bergedorf und die Körber-Stiftung beabsichtigen auf der Halbinsel zwischen Schleusengraben und Schiffwasser – anstelle des sanierungsbedürftigen Lichtwarkhauses – ein Kultur- und Begegnungszentrum durch Sprinkenhof errichten zu lassen.

Im Herzen von Bergedorf, im historischen Hafenviertel südlich der Bergedorfer Straße, soll mit dem KörberHaus ein neuer, attraktiver Treffpunkt für den Bezirk Bergedorf entstehen. Das architektonisch ansprechende Gebäude wird mit rund 6.832 m² BGF in direkter Wasserlage auf einem rund 4.100 m² großen Grundstück entstehen und gemeinwohlorientierte Angebote vorhalten. Unter einem Dach werden fünf Partner kooperieren: Theater, Körber-Stiftung, Bezirksamt Bergedorf, die AWO und die Hamburger Öffentliche Bücherhallen, die an diesem Standort als kommunales Kultur- und Begegnungszentrum eine Reihe von öffentlichen Begegnungsangeboten und nichtkommerziellen Dienstleistungen bündeln.

Die Grundlagen für das architektonisch ansprechende, klimafreundliche und barrierefreie Gebäude sind in einem hochbaulichen Realisierungswettbewerb im April 2017 ermittelt worden. Der Neubau soll bis Ende 2020 fertiggestellt werden. Seine Realisierung des Neubaus soll als eigenwirtschaftliche Maßnahme der Sprinkenhof erfolgen.



SANIERUNG PHILOSOPHENTURM

Der Philosophenturm ist ein 14-geschossiges denkmalgeschütztes Hochhaus aus dem Baujahr 1962 auf dem Campus der Universität Hamburg. Nutzerin ist die Universität Hamburg mit fünf geisteswissenschaftlichen Fakultäten. Das Gebäude bietet für rund 2.500 Studenten an rund 500 Universitäts-Arbeitsplätzen Platz für Forschung und Lehre und hat durchschnittlich rund 800 Besucher der im Gebäude angesiedelten Bibliotheken.

Das Dach und die Fassade wurden bereits in den Jahren 2009–2010 energetisch saniert. Darüber hinaus erweist sich der Philosophenturm unter baulicher und technischer Bewertung als sanierungsbedürftig. Die Nutzungsgenehmigung des Bauamts lief im Oktober 2017 aus. Bei den geplanten Maßnahmen handelt es sich um eine Innenmodernisierung, die u. a. eine Ertüchtigung der sicherheits-, schall- und brandschutztechnischen Bedingungen des Hochhauses umfasst. Geplant ist u. a. die Zusammenfassung der bisher vertikal angeordneten Bibliotheken zu einer zentralen Einheit auf fünf Geschossen mit mehr als 6.000 m² Nutzfläche. Weiterhin sind die Sanierung und Umstrukturierung der Mensa, die ganzheitliche Instandsetzung des Daches, die Fensterwartung und der behindertengerechte Ausbau vorgesehen.

Darüber hinaus soll der Philosophenturm durch einen dreigeschossigen Neubau im Innenhof erweitert werden, in dem Plätze für studentisches Arbeiten entstehen.

Aufgrund von zusätzlich gewünschten Leistungen und damit einhergehenden zusätzlichen Planungen wird sich der Baubeginn auf Juni 2019 verschieben. Der Interimsstandort am Überseering kann aufgrund der vereinbarten Optionen im Mietvertrag verlängert werden.

Das Bauvorhaben wird im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells realisiert. Dafür wird es nach Vorliegen der Drucksache erforderlich, eine Objektgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG zu gründen.

Der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung (BWFG) wurde im April 2018 ein Mietvertrag auf Grundlage eines Gesamtmaximalpreises unterbreitet. Die Befassung in der Bürgerschaft wird im Herbst 2018 erfolgen.



*SANIERUNG UND
ERWEITERUNG
MUSEUM DER ARBEIT*

Das Torhaus vom Museum der Arbeit soll grundsaniert werden. Mit den anstehenden umfassenden Umbaumaßnahmen soll neben der dringlich erforderlichen Ertüchtigung der vorhandenen Bausubstanz auch eine grundlegende Umstrukturierung im Hinblick auf nutzungsspezifische Anpassungen für museumspädagogische und gastronomische Zwecke für das ca. 125 Jahre alte Gebäude erfolgen. Der Bestand verfügt über eine Brutto-Geschossfläche von rund 600 m² und soll durch die geplanten Baumaßnahmen mit Aufstockung und Anschluss an das Hauptgebäude auf rund 1.300 m² erweitert werden. Angedacht ist eine vollständige Entkernung des Bestandsgebäudes. Fertigstellung und Übergabe sind für das 1. Quartal 2020 geplant. Das Brutto-Projektbudget beträgt € 4,2 Mio. Auftraggeber ist die Stiftung Historische Museen Hamburg.

DEICHTORHALLE SÜD

Im Zuge des geplanten Mieter-Vermieter-Modells für Kulturimmobilien erfolgte 2017 eine Bestandsaufnahme der südlichen Deichtorhalle, um daraus ein ganzheitliches Sanierungskonzept einschließlich Nutzerbedarfe erstellen zu können. Der Baubeginn ist für 2018/2019 vorgesehen.

KIELER STRASSE

Die im Eigentum von Sprinkenhof liegenden Grundstücke Kieler Straße 421 und 425 in Stellingen mit einer Gesamtfläche von 3.900 m² sind mit zwei gemischt genutzten Gebäuden bebaut, welche im Jahr 1963 errichtet worden sind. Wegen des Erhaltungszustandes und der geringen Grundstücksauslastung ist im Rahmen der Projektentwicklung eine deutlich höhere Ausnutzung und eine geänderte Nutzung mit dem Bezirksamt verhandelt worden. Das Grundstück konnte anschließend an einen Investor veräußert werden. Die Übergabe der Grundstücke fand im Januar 2018 statt.

*NEUBAU DER FEUER-
UND RETTUNGSWACHE
FINKENWERDER*

Die bestehende Feuer- und Rettungswache Finkenwerder im alten Ortskern selbigen Stadtteils entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine funktionale, schnelle und moderne Wache, sodass ein Neubau nötig ist. Der Neubau ist auf dem Areal Logistikfläche Dradenau an der Straße „Am Genter Ufer“ geplant und befindet sich in der planerischen Abstimmung.



PROJEKTREALISIERUNG

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

SANIERUNG UND NEUBAU WIESENDAMM

Sprinkenhof ist Eigentümerin des Gebäudekomplexes Wiesendamm 22–30 mit einer Grundstücksgröße von rund 22.000 m² und einer Mietfläche von rund 29.000 m². Ein Großteil des Gebäudekomplexes ist seit Jahren unvermietbar. Der Leerstand beträgt seit dem Jahr 2014 rund 18.000 m² und bezieht sich im Wesentlichen auf die Hallenflächen. Im Interesse einer langfristigen, nachhaltigen Vermietung ist im Zuge der Projektentwicklung das Grundstück in drei Abschnitte eingeteilt worden.

Für die Theaterakademie und das Junge Schauspielhaus soll der Mittelteil des bestehenden Hallenkomplexes zur Nutzung als Theater ausgebaut werden. Nach der grundsätzlichen Standortentscheidung sowohl der Theaterakademie/Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung als auch des Jungen Schauspielhauses/Kulturbehörde für den Standort Wiesendamm im Januar 2017 sind die weiteren Planungen aufgenommen und zwischenzeitlich abgeschlossen worden. Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2018.

Im zum Kanal gelegenen Abschnitt wird eine Mantelbebauung angestrebt. Hierfür wird ein städtebaulicher Wettbewerb mit dem Ziel vorbereitet, die Ausnutzung des Grundstücksteils zu erhöhen und hierfür erforderliches Baurecht zu schaffen. Ein Architekturwettbewerb für die geplante Mantelbebauung ist in Vorbereitung.



NEUBAU UND
SANIERUNG
GROSSE FREIHEIT

Der am Wiesendamm 24 gelegene Abschnitt der ehemaligen Theaterfabrik soll mit der WIESE eG als erster Baustein für die kulturelle Nachnutzung des künftigen „Theater-Campus“ Wiesendamm realisiert werden. Die Finanzierung ist gesichert. Der Baubeginn erfolgte im Frühjahr 2018.

Die Grundstücke an der Großen Freiheit 58–70 im Stadtteil St. Pauli wurden im Rahmen des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms 2012 als Potentialfläche für die bauliche Ergänzung durch öffentlich geförderte Mietwohnungen identifiziert. Aus diesem Grund wurde im Juni 2016 zur Überplanung des Gesamtareals gemeinsam mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil mit dem Ziel einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung unter Verdichtung des Areals mit Schaffung von Gewerbeflächen und einer integrierten Wohnnutzung zur Quartiersbelebung ausgelobt.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Westen des Stadtteils St. Pauli und hat eine Größe von rund 0,7 ha. Das Areal ist heute durch unterschiedliche Nutzungen geprägt, die in teilweise unter Denkmalschutz stehenden oder aufgrund ihrer besonderen Nutzungshistorie bedeutenden Gebäuden untergebracht sind – hierunter fallen z. B. die Musikclubs „Grünspan“ und „Indra“ sowie eine ehemalige Fischräucherei.

Als erste Maßnahme der Gesamtentwicklung soll im nördlichen Teil ein ergänzender Wohnblock mit ausschließlich öffentlich geförderten Mietwohnungen entstehen und eine Revitalisierung der Bestandsgebäude stattfinden. Die Planungen sollen in 2018 abgeschlossen werden, der Baubeginn ist für das Jahr 2019 und die Fertigstellung für 2020 vorgesehen. Im südlichen Teil soll eine Verdichtung durch Gewerbeflächen, die Standort-sicherung und Sanierung der beiden Musikclubs sowie die Integration des temporär genehmigten „Gartendecks“ dauerhaft auf dem Dach eines Gewerbeneubaus erfolgen. Die Festlegung der Projektkonzeption soll Ende 2018 abgeschlossen sein.

LAGEBERICHT

*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 für die Errichtung einer zusätzlichen studentischen Fläche ermittelt. Die abgestimmte Entwurfsplanung liegt vor, der Bauantrag ist im Dezember 2015 gestellt und die Baugenehmigung mittlerweile erteilt worden. Bei dem Neubau der TUHH handelt es sich um einen dreigeschossigen Baukörper mit 1.936 m² BGF. Die geplante Fertigstellung des Neubaus ist für Ende 2019 vorgesehen.

Das Bauvorhaben soll im Mieter-Vermieter-Modell realisiert werden. Die erforderliche Drucksache als haushaltsrechtliche Grundlage der FHH wurde im Januar 2018 beschlossen. Der Gesamtmaximalpreis beläuft sich auf € 7,3 Mio. brutto.

*NEUBAU CENTER
FOR HYBRID NANO-
STRUCTURES (CHYN)*

Sprinkenhof hat für die Universität Hamburg den Neubau eines Hochleistungslabors für Forschungen in der Nanowissenschaft und der Nanotechnologie auf dem Forschungscampus in Hamburg-Bahrenfeld realisiert. Das Gebäude ist zum 31. Dezember 2016 fertiggestellt und im Juli 2017 an den Nutzer übergeben worden.

Für das Forschungsvorhaben wurde ein Neubau benötigt, der einen Reinraum mit modernster Lithographie-, Depositions- und Nanostrukturtechnik und spezielle Bio-Reinräume kombiniert. Die geplanten Experimente erfordern besondere Maßnahmen zum baulichen Schwingungs- und Erschütterungsschutz, eine hohe thermische Stabilität, geregelte Luftfeuchtigkeit und Staubfreiheit. Andere Experimente erfolgen bei sehr tiefen Temperaturen und in hohen Magnetfeldern in supraleitenden Magnetsystemen. Dies erfordert elektromagnetische Abschirmungen im Gebäude sowie Gruben für die hohen Aufbauten bei Tieftemperaturexperimenten.

Mit einer Nutzfläche von rund 3.900 m² ermöglicht das CHyN eine enge Zusammenarbeit mit den Aktivitäten der dort angesiedelten weiteren universitären und außeruniversitären Forschungszentren.



NEUBAU HAMBURG
ADVANCED RESEARCH
CENTRE FOR BIOORGANIC
CHEMISTRY (HARBOR)

Das nach dem Mieter-Vermieter-Modell realisierte Bauvorhaben wurde für die Objektgesellschaft 1. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co. KG gebaut. Der Neubau wurde an die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung vermietet, die wiederum der Universität das Gebäude zur Nutzung überlassen hat. Der Gesamtmaximalpreis beläuft sich auf € 63,4 Mio. brutto.

Für die Universität Hamburg wird 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 in 2017 fertiggestellten Center for Hybrid Nanostructures (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. Die geplanten rund 7.030 m² BGF sollen als Labor- und Bürofläche genutzt werden.

Das nach dem Mieter-Vermieter-Modell zu realisierende Bauvorhaben wird durch die Objektgesellschaft 1. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co. KG realisiert. Der Neubau wird an die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung vermietet, die wiederum einen Untermietvertrag mit der Universität Hamburg vereinbaren wird. Der Gesamtmaximalpreis beläuft sich auf € 31,1 Mio. brutto.

Der Baubeginn erfolgte im Herbst 2017, das Richtfest ist für Sommer 2018 und die Fertigstellung im Jahr 2020 vorgesehen.

SANIERUNG GLASDACH
IM MUSEUM FÜR
HAMBURGISCHE
GESCHICHTE

Das Glasdach im Innenhof des Museums für Hamburgische Geschichte wurde teilweise mit minderwertigem Material und in Teilen entgegen den statischen Berechnungen ausgeführt, sodass sich nun gravierende Mängel in den tragenden Bauteilen (Bolzen, Tellerhalter, Spannseile) gezeigt haben. Damit ist die Tragfähigkeit nicht mehr gewährleistet und der Innenhof musste gesperrt werden. Seit Mai 2015 erfolgt die Sanierung



SANIERUNG RÄNGE
DEUTSCHES
SCHAUSPIELHAUS

des Glasdaches. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund € 6,2 Mio., die von der Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) bereitgestellt werden. Die Fertigstellung ist für Mitte 2018 geplant. Weiterhin soll das Museum für Hamburgische Geschichte grundlegend saniert werden. Hierzu gehören die Erneuerung der Dauerausstellung und bauliche Maßnahmen inklusive erforderlicher Modernisierungen. Die Investitionen werden vom Bund zu 50% gefördert.

Das Deutsche Schauspielhaus Hamburg (DSH) soll im Rahmen der Übertragung der Immobilien, die sich im Verwaltungsvermögen der Kulturbehörde befinden, in das Mieter-Vermieter-Modell überführt werden. Als Grundlage für alle zukünftigen Betrachtungen wurden zunächst alle relevanten Gebäudeteile einer technischen Zustandsbewertung zur Beurteilung der Qualität von Bausubstanz und Haustechnik unterzogen. Dies erfolgte im Rahmen einer technischen Due Diligence (TDD). Ergänzend zur TDD werden durch einen Theaterplaner die zukünftigen Nutzeranforderungen an einen modernen Theaterbetrieb ermittelt und bewertet, insbesondere für die Bühnentechnik/-ausstattung. Ziel ist es, ein konsolidiertes Betriebs- und Umsetzungskonzept für das DSH für den geplanten Lebenszyklus zu verabschieden.

Im Rahmen einer vorgezogenen Maßnahme werden die Ränge saniert, um die Einschränkungen in der Nutzung aufgrund der statischen Eigenschaften der Konstruktion zu beseitigen. Die Baumaßnahmen sollen in der Spielpause 2018 realisiert werden.

ERWEITERUNGSBAU
UND SANIERUNG
FRAUENHAUS

Auf dem 3.928 m² großen Grundstück des bestehenden Frauenhauses in Rahlstedt ist ein Anbau als Erweiterung errichtet worden. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2017 erfolgt. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz wird in diesem Zusammenhang das an der Straße gelegene Bestandsgebäude sowie das im hinteren Grundstücksteil gelegene Gebäude ertüchtigt und ebenfalls für die Zwecke des Frauenhauses zeitgemäß nutzbar gemacht. Die Baumaßnahmen an der denkmalgeschützten Villa haben im April 2017 begonnen und sollen 2018 abgeschlossen werden. Im Anschluss daran soll die Remise im rückwärtigen Teil des Grundstücks ertüchtigt werden.



NEUBAU OPERNWERK- STÄTTEN UND -FUNDI

Im Hamburger Stadtteil Rothenburgsort wird auf dem neu erschlossenen Gelände der Neubau der Opernwerkstätten und -fundi (OWF) errichtet. Auf dem Gelände des ehemaligen Huckepackbahnhofs entsteht ein hochmodernes Gewerbegebiet, auf dem die im Hamburger Stadtgebiet auf drei Standorte verteilten Werkstätten und Fundi der Hamburger Staatsoper zusammengeführt werden. Der gesamte Fundus wird dort lagern, und auch die Bühnenbilder sollen in Zukunft dort produziert und gelagert werden.

Der Neubau der Opernwerkstätten und -fundi ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen und soll im Jahr 2018 mit Abschluss des zweiten Bauabschnittes der Werkstätten und des Kostüm- und Maskenfundus fertiggestellt werden. Nachdem im November 2016 mit dem Rohbau begonnen worden war, wurde der Kulissenfundus im ersten Bauabschnitt zum Ende des Jahres 2017 fertiggestellt. Die Arbeiten an den Dekorationswerkstätten, dem Kostüm- und dem Maskenfundus sollen im Sommer 2018 beendet werden.

Der Neubau der Opernwerkstätten und -fundi mit einer Gesamt-BGF von etwa 22.150 m² soll am ehemaligen Standort am Schlicksweg Platz für den Wohnungsbau schaffen. Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt in Form des Mieter-Vermieter-Modells. Auftraggeber ist die IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH & Co. KG. Der Gesamtmaximalpreis beläuft sich auf € 68,4 Mio. brutto.

REVITALISIERUNG CONGRESS CENTER HAMBURG

Im nationalen und internationalen Wettbewerb kommt den großen Kongresszentren eine besondere Bedeutung zu, weil sie mit ihren Veranstaltungen und Raumangeboten für überregionale Ausstrahlung und Bekanntheit sorgen. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat beschlossen, das Congress Center Hamburg (CCH) für das internationale Tagungs- und Kongressgeschäft in Europa zu stärken. Ziel des Projektes ist die Revitalisierung und Modernisierung des CCH zu einem den aktuellen Ansprüchen nationaler wie internationaler Veranstalter entsprechenden multifunktionalen Veranstaltungszentrum, insbesondere für Kongresse.



Mit der bevorstehenden Revitalisierung wird eine neue räumlich-organisatorische Teilung des Gebäudekomplexes in die Bereiche „Ost, Mitte und West“ erreicht werden. Diese Bereiche werden über getrennte Zu- und Abgänge für die Teilnehmer erreichbar. Der künftige Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongressbetrieb des CCH sieht dabei eine Vielzahl verschiedener Veranstaltungen parallel und unabhängig voneinander vor.

Sprinkenhof wurde von der CCH Immobilien GmbH & Co. KG mit der Durchführung der Baumaßnahmen beauftragt. In 2017 konnten der Abbruch und die Entkernung des Bestandsgebäudes weitgehend abgeschlossen werden. In 2018 wird der Rohbau umgesetzt.

Die Fertigstellung und Übergabe an den Konzessionär ist für Ende 2019 geplant. Die bisherige Umsetzung der Bauleistung verläuft im vorgegebenen Kostenplan, die Eröffnung ist für 2020 geplant, nachdem die nutzerspezifischen Ausbauten und die Einregulierung der Gebäude abgeschlossen sind.

Mit einem Projektvolumen von rund € 194 Mio. netto ist die Revitalisierung des CCH das größte Projekt von Sprinkenhof.

IWES-GROSSPRÜFSTAND BERGEDORF

Die Freie und Hansestadt Hamburg plant im Zuge der laufenden Entwicklung des Wissenschaftsstandortes gemeinsam mit der Fraunhofer-Gesellschaft die Etablierung einer Forschungsgruppe für Windenergieforschung in direkter Nähe zum Hamburger Energie-Campus Bergedorf unter dem Arbeitstitel IWES (Fraunhofer-Institut für Windenergie und Energiesystemtechnik). Zur Realisierung dieses Zieles ist die Bereitstellung eines geeigneten Gebäudes durch die Stadt bis Mitte 2018 vorgesehen. Sprinkenhof wird dabei für die Stadt sowohl die Errichtung des Baus als auch die laufende Vermögensverwaltung dieses Objektes sicherstellen.



NEUBAU ÜBERSEE- RESTAURANT

Das Großprüfzentrum entsteht am Technologiezentrum Energie-Campus des Competence Center für Erneuerbare Energien und Energieeffizienz (CC4E) der HAW Hamburg in Bergedorf. Es bietet auf rund 1.400 m² Nutzfläche u. a. Platz für Büroflächen und die rund 450 m² große Halle für den Prüfstand.

Die Planungen für das Bauvorhaben wurden Anfang 2016 aufgenommen. Mit Erteilung der Baugenehmigung im März 2017 konnte der Totalunternehmer für die Realisierung des Bauvorhabens im März 2017 beauftragt werden. Der Baubeginn erfolgte im April 2017. Das Bürogebäude wurde im März 2018 übergeben, und die Halle wird im Sommer 2018 übergeben werden. Die Finanzierung erfolgte auf Grundlage einer Zuwendung der FHH.

Im Zuge des Hochwasserschutzprogramms in Hamburg wird derzeit die Verbesserung des Hochwasserschutzes am Niederhafen zwischen den St. Pauli Landungsbrücken und Baumwall durch den Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG) realisiert. Die Planung für den Neubau folgt dem prämierten Gestaltungsentwurf des Büros Zaha Hadid mit dem zentralen Ansatz, die Promenade zum städtischen Umfeld und zum Wasser zu öffnen. Innerhalb der im Bau befindlichen Hochwasserschutzanlage Niederhafen wird das Bauvorhaben Überseerestaurant realisiert. Der Neubau wird als veredelter Rohbau erstellt. Das Objekt befindet sich zwischen den Landungsbrücken und der Speicherstadt und bietet einen spektakulären Ausblick auf die Elbe und den Hafen Hamburgs. Es handelt sich um einen dreigeschossigen Neubau, der sich zur Promenade hin öffnet und für eine gastronomische Nutzung vorgesehen ist.

Für die hochbaulichen Maßnahmen liegt seit März 2017 die Baugenehmigung vor. Mit den Baumaßnahmen ist im April 2017 begonnen worden, die Fertigstellung ist für November 2018 vorgesehen. Der Abschluss des Mietvertrages mit der Carlsberg Brauerei ist bereits erfolgt. Die Eröffnung ist voraussichtlich für Mai 2019 vorgesehen.



GROSSMARKT

Auf dem Gelände des Großmarktes für Obst, Gemüse und Blumen werden seit dem Jahr 2005 diverse Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Seit 2013 erfolgte die Sanierung der vier Rampenniederfahrten (rund € 10 Mio. brutto), die in 2017 vollständig fertiggestellt wurden. Weiterhin wurden in 2017 folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Sanierung des Zwischengeschosses und der E-Karren-Kehren im Norden der Großmarkthalle
- Instandsetzung von Unterzügen in der Großmarkthalle mithilfe des kathodischen Korrosionsschutzes
- Sanierung der Lüftungskanäle im Zwischengeschoss Süd
- Sanierung der Südfassade der Großmarkthalle
- Erneuerung der Hallentore in der Großmarkthalle

NEUBAU FEUER- UND
RETTUNGSWACHE
OTHMARSCHEN

Im Zuge der Errichtung von drei Lärmschutzdeckeln über den Fahrstreifen der A7 und der damit einhergehenden Erweiterung der Tunnelbetriebszentrale ist auf einem Grundstück in der Autobahnauffahrt Othmarschen der A7 im Auftrag der HGV eine neue Wache mit Räumlichkeiten für Feuerwehr und Polizei errichtet worden. Die Wache verfügt auf einer Fläche von rund 1.875 m² NGF über zehn Remisenstellplätze sowie Neben-, Sozial- und Büroflächen. Der Baubeginn ist im September 2016 und die Fertigstellung Ende November 2017 erfolgt. Im Rahmen einer feierlichen Übergabe wurde der Neubau an die Feuerwehr und die Polizei im Januar 2018 übergeben. Das Brutto-Projektbudget betrug € 9,8 Mio.

SANIERUNG HOCH-
SCHULE FÜR MUSIK
UND THEATER

Im Auftrag der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung sind die „Trautwein-Gebäude“ der Hochschule für Musik und Theater Hamburg (HfMT) am Harvestehuder Weg energetisch saniert worden. Die Maßnahmen umfassten neben einer Schadstoffsanierung im Wesentlichen die energetische Grundsanierung der Gebäudehülle (Fassaden und Dächer), die Sanierung der Haustechnik mit umfangreichen Folgeleistungen, die Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes sowie funktionale Anpassungen und die Umnutzung einzelner Bereiche der Trautwein-Gebäude. Nutzerseitig wurde



parallel während der Bauzeit die Tiefgarage unter einem Bauteil zu 20 zusätzlichen Übungsräumen ausgebaut und die bühnentechnischen Einrichtungen im Forum saniert und erweitert. Die Baumaßnahmen haben nach Auslagerung des Hochschul-Lehrbetriebs in die City Nord (Hebebrandstraße) im Sommer 2015 begonnen und sind im Zeit- und Kostenrahmen geblieben. Die Sanierungsarbeiten sind im Herbst 2017 abgeschlossen worden, sodass der Hochschul-Lehrbetrieb mit Beginn des Wintersemesters am alten Standort wieder aufgenommen werden konnte.

Das nach dem Mieter-Vermieter-Modell realisierte Bauvorhaben wurde für die Objektgesellschaft 3. IVFL Immobilienverwaltung für Forschung und Lehre Hamburg GmbH & Co. KG gebaut. Der Gesamtmaximalpreis beläuft sich auf € 30,0 Mio. brutto.

NEUBAU EINES
KUNDENZENTRUMS
(KUZ) FÜR DAS BEZIRKS-
AMT HARBURG

Im Rahmen des Bauvorhabens „Rathausforum Harburg“ für das Bezirksamt Harburg ist der Neubau eines dritten Gebäudeteils in einem zweiten Bauabschnitt auf einem städtischen Grundstück im rückwärtigen Bereich des Harburger Rathauses an der Knoopstraße fertiggestellt worden. Der Neubau des Kundenzentrums (KUZ) mit einer Brutto-Grundfläche von rund 3.500 m² bildet den Abschluss des Bauvorhabens zur Zentralisierung der bisher auf mehrere Standorte verteilten Dienstleistungen des Bezirksamtes Harburg. Die Übergabe des Gebäudes erfolgte einen Monat früher als geplant im Mai 2017.

Das Bauvorhaben ist auf einem Grundstück des Generalmietvertrages realisiert worden und wird über eine kapitaldienstorientierte Miete finanziert.

**MARKTUMFELD** >**GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE**

Die deutsche Wirtschaft bleibt auch zum Jahresende 2017 auf Wachstumskurs. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im vierten Quartal 2017 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,6% höher als im Vorquartal. Die konjunkturelle Lage in Deutschland war damit im Jahr 2017 durch ein stetiges und kräftiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet (+0,9% im ersten Quartal, +0,6% im zweiten Quartal und +0,7% im dritten Quartal). Für das gesamte Jahr 2017 ergibt sich daraus ein Anstieg von 2,2% (kalenderbereinigt: +2,5%).

Die Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2017 wurde von 44,7 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 642.000 Personen oder 1,5% mehr als ein Jahr zuvor.

Die gesamtwirtschaftliche Arbeitsproduktivität, gemessen als preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigenstunde, lag ersten vorläufigen Berechnungen zufolge deutlich über dem Niveau des Vorjahresquartals (+1,6%). Je Erwerbstätigen gerechnet ist die Arbeitsproduktivität um 0,8% gestiegen. (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 2017 Q4)

**ENTWICKLUNG DES
HAMBURGER
IMMOBILIENMARKTES**

Im Gesamtjahr 2017 wurden rund 640.000 m² Bürofläche und damit 16% mehr als im Vorjahr vermietet. Das deutliche Plus spiegelt die aktuell vorherrschende Dynamik des Hamburger Büovermietungsmarktes wider.

Mit rund 55% des Umsatzes und 52% der Abschlüsse konzentrierte sich das Marktgeschehen 2017 in den zentralen Teilmärkten City, City Süd und HafenCity. Spitzenreiter blieb wie im Vorjahr die Hamburger City.

Über die Hälfte des Hamburger Gesamtflächenumsatzes verteilte sich relativ ausgewogen auf vier Branchen. Dazu gehören der Bereich Information und Telekommunikation mit 16% (101.000 m²) mit dem größten Umsatzanteil, gefolgt von den Bereichen verarbeitendes Gewerbe mit 14% (89.000 m²) sowie Bau und Immobilien mit 13% (85.100 m²). Der auf 9% (50.100 m²) gestiegene Anteil der Bau- und Immobilienbranche ist im Wesentlichen auf die regen Anmietungsaktivitäten der Business-Center bzw. Co-Working-Anbieter



zurückzuführen. Lag das Vermietungsvolumen 2016 noch bei 7.000 m², mieteten die Business-Center/Co-Working-Anbieter in 2017 bereits rund 50.000 m². Die Co-Working-Anbieter sind weiter auf Expansionskurs. Angesichts des niedrigen Leerstands vor allem in zentralen Lagen konkurrieren sie mit klassischen Büronutzern.

Die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3% des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) lag am Jahresende 2017 unverändert bei 26,00 €/m²/Monat. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete gab leicht nach und sank von € 15,50 im Vorjahr auf 15,20 €/m²/Monat. Die Mietpreisentwicklung auf der Ebene der Teilmärkte stellt sich in der Regel in Abhängigkeit von der Qualität des Flächenangebots sehr heterogen dar.

Erwartungsgemäß setzte sich der Leerstandsabbau innerhalb des vierten Quartals 2017 weiter fort. Zum Jahresende sank die Leerstandsquote auf ein neues Rekordtief von 4,3%. Das innerhalb von drei Monaten zur Verfügung stehende Flächenangebot betrug rund 580.000 m². Der Markt wird somit spürbar enger, zumindest hinsichtlich der kurzfristigen Anmietung von Flächen. Durch die steigende Nachfrage und ein sich verknappendes Angebot kann von einem mittelfristigen Anstieg der Mieten ausgegangen werden. Zusätzlich schlagen die gestiegenen Baukosten auf die Neubaumieten durch und treiben das Mietpreinsniveau in diesem Segment in die Höhe.

Die Fertigstellung von neuen Büroflächen macht deutlich, dass eine Entspannung der Angebotsituation nicht in Sicht ist. 57% der für 2018/2019 avisierten 327.000 m² Bürofläche sind bereits vermietet oder eigengenutzt. Insgesamt liegt der räumliche Schwerpunkt der Bautätigkeit für 2018/2019 mit rund 95.000 m² und 20 Projekten im Teilmarkt City. Die Vorvermietungsquote liegt hier bei 38%. Der Leerstandsrückgang wird durch die Fertigstellungen kaum gebremst. Die hohe Nachfrage und die Vorvermietungsquote bei Neubauprojekten lassen auf ein weiterhin sinkendes Flächenangebot schließen. (Quelle: Grossmann & Berger: Marktbericht Gewerbe Bürovermietung Hamburg 2017 Q4)



GESCHÄFTS- VERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

Die Geschäftsführung schätzt die Lage der Gesellschaft positiv ein.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) von € 5,48 Mio. (Vorjahr: € 7,65 Mio.) erzielt. Das Ergebnis liegt damit um rund € 2,2 Mio. unter dem Vorjahr, allerdings rund € 2,1 Mio. über dem Wert im Prognosebericht des Jahres 2016.

ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Projektsteuerungshonoraren und Erlösen aus der Tätigkeit als Generalübernehmer sind im Jahr 2017 um T€ 58.078 auf T€ 175.624 gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme des Projektgeschäftes und den Abrechnungen der Bauvorhaben CHyN und HfMT, die nach Fertigstellung jeweils umsatzrelevant wurden.

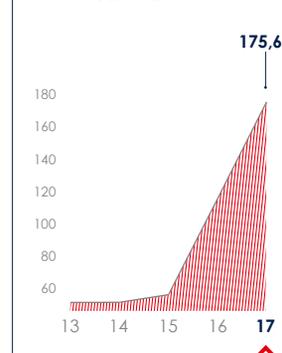
Die Erträge aus Baubetreuungsleistungen werden als Dienstleistungserträge erfasst und beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt T€ 8.235 (Vorjahr: T€ 12.383).

Mit rund T€ 1.284 (Vorjahr: T€ 994) trugen die Verwaltungsleistungen des ISZ wesentlich zu den Erträgen aus Verwaltungsbetreuung von insgesamt T€ 1.864 (Vorjahr: T€ 1.477) bei. Für die technische Betreuung der Tochterunternehmen, im Wesentlichen für die Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH (GGP), Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH (GGB) und die GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH, wurden Umsatzerlöse von T€ 715 (Vorjahr: T€ 692) erzielt. Die Umsatzerlöse im Rahmen der Abrechnung des Dienstleistungsrahmenvertrages betragen T€ 2.449 (Vorjahr: T€ 2.406).

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge trugen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften GGP, GGB und GGV in Höhe von insgesamt T€ 62 (Vorjahr: T€ 51) zum Ergebnis der Sprinkenhof bei. Für die IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH besteht kein Ergebnisabführungsvertrag.

Umsatzentwicklung

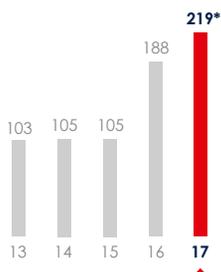
in Mio. €, 2013–2017





► Beschäftigte der Sprinkenhof GmbH

Anzahl, 2013–2017



* Inkl. gewerblicher Mitarbeiter.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Der Materialaufwand (Haus- und Grundstücksaufwendungen) betrug 2017 insgesamt T€ 129.373 (Vorjahr: T€ 123.931). Die darin enthaltenen von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen beliefen sich insgesamt auf € 35,23 Mio. und lagen im Wesentlichen aufgrund des Abgangs der unbebauten Grundstücke zum 2. Halbjahr 2016 um € 4,8 Mio. unter dem Vorjahr. Die Aufwendungen für Betriebsstoffe beliefen sich auf T€ 3.794, die Betriebs- und Heizkosten auf T€ 16.214. Die Aufwendungen im Rahmen des Dienstleistungsrahmenvertrages beliefen sich insgesamt auf T€ 9.397.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2017 mit € 47,5 Mio. (Vorjahr: € 34,6 Mio.) u. a. Materialeinzelkosten erfasst, die aufgrund der Übernahme als Generalübernehmer im Zusammenhang mit den Bauvorhaben für das CHyN, die HfMT, das HARBOR, den Philosophenturm, die OWF und weiteren Bauvorhaben, die im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells realisiert werden, angefallen und über die Bestandsveränderung im Vorratsvermögen aktiviert worden sind. Die Fremdkosten für Baubetreuung gingen, insbesondere durch den Rückgang von Baubetreuungsleistungen im Zusammenhang mit Flüchtlingsunterkünften, um rund € 4,6 Mio. zurück und beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 4.208. Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,3 Mio. auf € 12,4 Mio. erhöht. Die übrigen bezogenen Leistungen beliefen sich auf T€ 580.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um € 2,2 Mio. auf € 14,7 Mio. resultiert aus der Erhöhung der Anzahl der Mitarbeiter auf 219 Personen per 31. Dezember 2017 (Vorjahr: 188), Tarifsteigerungen und höheren Aufwendungen für Altersvorsorge.

Das Jahresergebnis betrug einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften € 5,48 Mio. – es wird im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH abgeführt.

Die Eigenkapitalquote beträgt 2,6% (Vorjahr: 2,6%).

Das Sachanlagevermögen hat sich trotz der planmäßigen Abschreibungen und einer Sonderabschreibung aufgrund einer dauerhaften Wertminderung

LAGEBERICHT



in Höhe von € 1,1 Mio. für das Objekt Klosterwall (Neubewertung aufgrund umfangreichen Sanierungsbedarfs) durch Baumaßnahmen um € 9,3 Mio. erhöht. Das Investitionsvolumen im Sachanlagevermögen der Gesellschaft lag mit € 15,2 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 10,4 Mio.

Innerhalb des Vorratsvermögens wurden neben den noch nicht abgerechneten Betriebskosten von € 11,7 Mio. (Vorjahr: € 14,3 Mio.) noch nicht abgerechnete Baubetreuungsleistungen in Höhe von € 61,8 Mio. (Vorjahr: € 70,6 Mio.) erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um T€ 188 auf T€ 625 gesunken.

Die Forderungen gegen die HGV in Höhe von T€ 13.010 beinhalten im Wesentlichen die Tagesgeldanlage (€ 18,0 Mio.) abzüglich der ausstehenden Ergebnisabführung an die HGV (T€ 5.485).

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine neuen Bankdarlehen aufgenommen. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen von € 2,5 Mio. haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt auf € 112,1 Mio. reduziert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um € 6,4 Mio. auf € 3,4 Mio.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der FHH sind ebenfalls stichtagsbedingt um € 5,4 Mio. auf € 7,8 Mio. gestiegen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug € 31,8 Mio. gegenüber € -10,7 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- MENTSYSTEM UND IDENTIFIZIERTE EINZELRISIKEN

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

Als wesentlich wurden die Risiken aus möglichen zeit- und kostenmäßigen Überschreitungen der Budgetansätze im Rahmen der Bautätigkeit als Generalübernehmer sowie die Unsicherheit bezüglich der Höhe des Investitionsbedarfs der Parkhäuser identifiziert. Hierbei stellt die Umsetzung des Mieter-Vermieter-Modells neue Anforderungen an die kostenstabile Errichtung und Unterhaltung von großen Objekten. Diese erhöhen die wirtschaftlichen Risiken für die Sprinkenhof als Realisierungsträgerin und erfordern eine weitere Verbesserung des internen Qualitätsmanagements einschließlich organisatorischer, technischer und personeller Ausstattung, um den bisher eingeschlagenen Weg fortzusetzen.

Aktuell befindet sich im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells das Projekt „Neubau Opernwerkstätten und -fundi“ der Staatsoper zu einem garantierten Maximalpreis (GMP) in Realisierung und geplanter Fertigstellung in 2018. Der erste Bauabschnitt konnte Anfang 2018 an die Nutzer übergeben werden. Nach bisherigen Erkenntnissen besteht kein Risiko einer Überschreitung des GMP und somit kein Bedarf einer Verlustantizipation im Rahmen der bilanziellen Bewertung der Leistung. Die Projekte CHyN und Sanierung der Hochschule für Musik und Theater wurden unterhalb des Budgetrahmens abgeschlossen und den Nutzern übergeben.

Außerdem werden die eigenwirtschaftlichen Projekte „Frauenhaus Rahlstedt“ und „Überseerestaurant“ in 2018 den Mietern zur Nutzung übergeben. Nach bisherigem Stand werden die Planansätze der Investitionen nicht überschritten werden.

Es wird beabsichtigt, Objekte, die sich im Verwaltungsvermögen der Kulturbehörde bzw. in der Bilanz der HGV befinden, im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells in Objekt-KGs zu übertragen, die von der Sprinkenhof

LAGEBERICHT



geschäftsbesorgend geführt werden sollen. Ziel dieses Projektes ist u. a., den Instandhaltungstau abzubauen, für die Objekte eine langfristig angelegte ordnungsgemäße und nachhaltige Bewirtschaftung sicherzustellen sowie die bestehenden Instandhaltungsbedarfe der jeweiligen Kulturstätten realisieren zu können. Aufgrund einer mittlerweile erwarteten Terminverzögerung der Übertragung könnte eine Verminderung geplanter Betreuungsentgelte die Folge sein.

Auf Basis der Drucksache OPTIMA werden aktuell Verhandlungen zwischen Sprinkenhof und LIG über die Übertragung des rechtlichen Eigentums wesentlicher Teile des GMV-Portfolios an die Sprinkenhof geführt. Für eine erste zur Übertragung bestimmte Tranche von 64 Objekten besteht das Risiko eines anfänglich negativen Ergebnisbeitrags, der sich erst mittelfristig positiv entwickeln wird.

Der Generalmietvertrag (GMV) des Auftraggebers LIG mit der Sprinkenhof wird auf Veranlassung des LIG in 2018 rückwirkend zum 31. Dezember 2017 beendet und in einen Verwaltervertrag überführt. Vor diesem Hintergrund wird ein verringerter Ergebnisbeitrag erwartet.

Im Parkhaus Große Reichenstraße wird aufgrund von Korrosionsschäden der Stahlbetonkonstruktion vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats in 2018 der Beginn der Planung einer umfangreichen Sanierung angestrebt, die mit Realisierung ab 2019 zu Ergebnisminderungen führen würde. Die FHH verfügt über ein eingetragenes Ankaufsrecht für das Parkhaus. Es ist absehbar, dass Sprinkenhof die Ablösung des Ankaufsrechts herbeiführen muss, bevor die Sanierung bzw. Projektierung beginnen kann.

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

**CHANCEN**

Aufgrund der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase besteht trotz der Anpassung des durchschnittlichen Rechnungszinses gem. § 253 Abs. 2 HGB von sieben auf zehn Jahre 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.

Durch die Vorgaben der Drucksache OPTIMA 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 Drs. OPTIMA sollen die derzeit vom LIG verwalteten Objekte in das Portfoliomanagement der HGV einbezogen und schrittweise nach bzw. mit einer entsprechenden Anpassung der Wirtschafts- und Haushaltspäne zu einem angemessenen Wert auf die städtischen Immobiliengesellschaften übertragen bzw. in geeignete Objektgesellschaften eingelegt werden. Derzeit ist für eine erste Tranche von 64 Objekten weitgehend geklärt, dass diese in das wirtschaftliche Eigentum der Sprinkenhof übergehen können. Für weitere Objekte des GMV ist dieses im Verlaufe des Jahres 2018 für eine zweite Tranche zu bestimmen. 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.

LAGEBERICHT



Die in 2016 erfolgte Zusammenführung mit der IMPF Hamburgische Immobilien Management Gesellschaft mbH (IMPF) ist ein Baustein im Rahmen der Drs. OPTIMA, 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.

Im Zuge eigener Projektentwicklung können untergenutzte Immobilien wertsteigernd vorangebracht und zu höheren Mieterträgen oder auch Verkaufserlösen führen. So konnte das Grundstück Kieler Straße 421–425 nach erfolgter Entwicklung in 2017 an einen Investor verkauft werden. Der Ergebnisbeitrag wird in 2018 vereinnahmt.

Zusätzliche Ertragschancen bestehen im Bereich des ISZ, u. a. durch die Übernahme von weiteren Aufgabenfeldern sowie die Gewinnung neuer Kunden.

PROGNOSEBERICHT > Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet die Gesellschaft mit einem positiven, aber geringeren Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von rund € 3,6 Mio. Das voraussichtliche Ergebnis ist insbesondere durch höhere Abschreibungen und Finanzierungsaufwendungen für die erste Tranche von 64 Objekten des Portfolios des Generalmietvertrages beeinflusst. Die Liquiditätssituation wird als gesichert angesehen.

LAGEBERICHT



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

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

Die Fortführung der Integration 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 Potential 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, 30. April 2018*

Sprinkenhof GmbH

MARTIN GÖRGE
Geschäftsführer

JAN ZUNKE
Geschäftsführer

➤ **JAHRESABSCHLUSS** FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

DETAILINDEX	➤	46	/ Bilanz
		48	/ Gewinn- und Verlustrechnung
		49	/ Anhang
		60	/ Bericht des Aufsichtsrates
		61	/ Entsprechungserklärung 2017 zum Hamburger Corporate Governance Kodex
		63	/ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
		65	/ Mehrjahresübersicht

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2017

› AKTIVA

	Anhang	31.12.2017 in €	31.12.2016 in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.687.041,96	1.949.491,00
		1.687.041,96	1.949.491,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		41.946.344,91	44.464.177,62
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken		85.870.159,00	76.271.251,74
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		636.991,00	332.913,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		10.873.920,65	8.991.814,00
		139.327.415,56	130.060.156,36
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		107.685,20	107.686,20
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		1.430.000,09	10.089,83
		1.537.685,29	117.776,03
		142.552.142,81	132.127.423,39
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Heizölbestände		26.023,68	11.384,99
2. Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten		11.690.321,23	14.298.291,82
3. Noch nicht abgerechnete Bauvorhaben aus der Tätigkeit als Generalübernehmer		40.295.441,26	48.573.867,27
4. Unfertige Leistungen aus DLRV/Projektrealisierung (Honorare)		21.504.604,98	22.013.494,94
		73.516.391,15	84.897.039,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		624.621,10	813.297,62
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		25.688.403,20	21.300.750,39
3. Sonstige Vermögensgegenstände		346.604,90	752.326,63
		26.659.629,20	22.866.374,64
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
		1.651.251,90	2.460.391,45
		101.827.272,25	110.223.805,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		5.504.417,01	5.445.998,82
Gesamt Aktiva		249.883.832,07	247.797.227,32



➤ PASSIVA

	Anhang	31.12.2017 in €	31.12.2016 in €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.768.832,00	3.768.832,00
II. Kapitalrücklage		65.232,04	65.232,04
III. Gewinnrücklagen		2.676.734,56	2.676.734,56
		6.510.798,60	6.510.798,60
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zu Gegenständen des Anlagevermögens		10.730.905,39	2.848.947,63
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		10.552.552,00	9.239.965,00
2. Sonstige Rückstellungen		19.040.051,99	12.474.960,86
		29.592.603,99	21.714.925,86
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		112.162.963,36	114.968.113,30
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		35.393.807,35	36.717.195,26
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.361.158,94	9.843.064,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		35.446.454,79	42.651.093,22
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg		7.831.696,43	2.437.561,91
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 182.123,74 (Vorjahr: € 160.941,67) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 393.012,98 (Vorjahr: € 475.617,48)		1.239.858,05	2.030.499,49
		195.435.938,92	208.647.527,18
E. Rechnungsabgrenzungsposten		7.613.585,17	8.075.028,05
Gesamt Passiva		249.883.832,07	247.797.227,32

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	2017 in €	2016 in €
1. Umsatzerlöse	175.623.582,17	117.546.381,81
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an noch nicht abgerechneten Betriebskosten und Baubetreuungsleistungen	-11.395.286,56	43.670.665,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	791.495,17	164.951,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.323.496,35	1.784.343,75
5. Materialaufwand		
a) Kosten der Beheizung	-3.794.432,14	-3.769.564,03
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-125.578.518,57	-120.161.341,17
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-11.748.013,86	-9.982.370,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung</i> <i>€ 910.630,41 (Vorjahr: € 693.450,88)</i>	-2.935.829,46	-2.513.066,13
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.219.058,18	-7.364.262,25
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.781.505,95	-6.387.967,70
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> <i>€ 61.823,30 (Vorjahr: € 51.516,27)</i>	61.823,30	51.516,27
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> <i>€ 4.123,46 (Vorjahr: € 9.916,41)</i>	4.946,18	10.099,50
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen</i> <i>€ 11.912,79 (Vorjahr: € 9.881,40)</i> <i>davon aus der Aufzinsung</i> <i>€ 904.427,00 (Vorjahr: € 347.081,00)</i>	-5.858.099,72	-5.404.130,96
12. Ergebnis nach Steuern	5.494.598,73	7.645.255,22
13. Sonstige Steuern	-9.820,08	7.508,52
14. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	-5.484.778,65	-7.652.763,74
15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen. Allerdings wurde zur Verbesserung der Aussagefähigkeit die Gliederung der Bilanz im Umlaufvermögen an die Besonderheiten des Geschäftsmodells der Gesellschaft angepasst. Die Vorjahreswerte wurden ebenfalls angepasst.

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. Im Geschäftsjahr 2017 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 Bauvorhaben aus der Tätigkeit als Generalunternehmer sowie der übrigen unfertigen Leistungen sind die Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB. Sofern erforderlich, werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Wie bereits in der Vergangenheit wurden im Geschäftsjahr 2017 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 530 (Vorjahr: T€ 302) aktiviert.

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.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen geleistete Pachtvorauszahlungen. Der Posten wird rätierlich linear bis zum Ende des Pachtzeitraums aufgelöst.

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. Der Rechnungszinsfuß wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit dem Marktzinssatz, der dem durchschnittlichen restlaufzeitadäquaten Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre entspricht, berechnet. Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 3,67%. Die Bewertung berücksichtigt keine unternehmensspezifische Fluktuationsrate.



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

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag, der sich zum 31. Dezember 2017 bei Diskontierung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre im Vergleich zur angewandten Methode mit zehn Geschäftsjahren ergibt, ermittelt sich wie folgt:

Erfüllungsbetrag bei zehnjähriger Durchschnittsbildung	€ 10.552.552,00
Erfüllungsbetrag bei siebenjähriger Durchschnittsbildung	€ 12.225.560,00
Unterschiedsbetrag	€ 1.673.008,00

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Die zum 31. Dezember 2017 bestehende Summe aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof GmbH treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben beträgt T€ 7.382. Des Weiteren führt die Gesellschaft ein Treuhandkonto bei der Aareal Bank AG (T€ 18) und ein Treuhandkonto bei der HSH Nordbank AG (T€ 26) für die KG VHG Verwaltung Hamburgische Gebäude GmbH & Co. Sämtliche Treuhandkonten werden in der Bilanz der Sprinkenhof GmbH nicht bilanziert.



› 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 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand per 31.12.2017
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.051	316	0	0	3.366
	3.051	316	0	0	3.366
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	96.501	292	0	123	96.916
2. Bauten auf fremden Grundstücken	13	293	0	0	306
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	91.099	4.637	239	7.392	102.891
4. Technische Anlagen	124	0	0	0	124
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.700	517	23	0	3.192
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.206	9.425	27	-7.515	11.088
	199.643	15.164	289	0	214.517
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108	0	0	0	108
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10	1.420	0	0	1.430
	118	1.420	0	0	1.538
	202.812	16.899	289	0	219.421

*Rundungsdifferenzen sind möglich.



Kumulierte Abschreibungen* in T€	Stand per 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand per 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert des Vorjahres
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.101	578	0	1.679	1.687	1.949
	1.101	578	0	1.679	1.687	1.949
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	52.037	2.933	0	54.970	41.946	44.465
2. Bauten auf fremden Grundstücken	12	28	0	41	265	0
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	14.828	2.467	10	17.285	85.605	76.271
4. Technische Anlagen	124	0	0	124	0	0
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.367	213	23	2.556	637	333
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	214	0	0	214	10.874	8.992
	69.582	5.641	34	75.189	139.327	130.061
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	108	108
2. Ausleihungen	0	0	0	0	1.430	10
	0	0	0	0	1.538	118
	70.683	6.219	34	76.869	142.552	132.128

*Rundungsdifferenzen sind möglich.

**(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungsspiegel in T€	Gesamtbetrag 31.12.2017	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	625	625	0
<i>Im Vorjahr</i>	813	813	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	25.688	25.688	0
<i>Im Vorjahr</i>	21.301	21.301	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	347	211	136
<i>Im Vorjahr</i>	752	608	144
Gesamt	26.660	26.524	136
<i>Im Vorjahr</i>	22.866	22.722	144

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Forderungen gegen die Gesellschafterin in Höhe von T€ 13.010 (Vorjahr: T€ 9.730).

(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€ 3.335) sowie Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen (T€ 13.438). Die Gesellschaft hat bei der Erstanwendung des BilMoG von dem Beibehaltungswahrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB für bereits gebildete allgemeine Aufwandsrückstellungen (für Instandhaltungsmaßnahmen) Gebrauch gemacht. Unter den sonstigen Rückstellungen sind zum 31. Dezember 2017 insoweit Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 391 (Vorjahr: T€ 747) ausgewiesen.

**(5) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten**
zum 31. Dezember 2017

Verbindlichkeiten- spiegel in T€	Gesamt- betrag 31.12.2017	Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von mehr als 1 und bis zu 5 Jahren	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.163	2.643	10.800	98.719
<i>Im Vorjahr</i>	114.968	2.872	9.596	102.500
2. Erhaltene Anzahlungen	35.394	35.394	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	36.717	36.717	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.361	3.361	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	9.843	9.843	0	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	35.446	35.446	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	42.651	42.651	0	0
5. Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	7.832	7.832	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	2.438	2.438	0	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.240	1.240	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	2.030	2.030	0	0
Gesamt	195.436	85.916	10.800	98.719
<i>Im Vorjahr</i>	208.647	96.551	9.596	102.500

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 110.825 durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH sowie in Höhe von T€ 1.338 durch Grundpfandrechte besichert. Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen branchenübliche Eigentumsvorbehalte an den gelieferten Gegenständen.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen mit T€ 164 (Vorjahr: T€ 80) verbundene Unternehmen sowie mit T€ 11.945 (Vorjahr: T€ 5.119) die FHH.



ERLÄUTERUNGEN UND ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

(6) Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieterlösen (T€ 73.158) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen (T€ 13.505) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen (T€ 29.129).

Unter den Umsatzerlösen werden zudem Erlöse aus dem Verkauf von Bauprojekten aus der Generalübernehmertätigkeit (T€ 59.832) ausgewiesen.

(7) Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge i. H. v. T€ 2.887 ausgewiesen. Es handelt sich im Wesentlichen um Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (T€ 38) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 1.395).

(8) Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen i. H. v. T€ 572 ausgewiesen. Diese betreffen im Wesentlichen Wertberichtigungen auf Forderungen.

(9) Im Geschäftsjahr 2017 wurden Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten i. H. v. T€ 1.116 (Vorjahr: T€ 2.514) außerplanmäßig abgeschrieben.

(10) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden € 5,5 Mio. an die HGv abgeführt.

BETEILIGUNGEN > Die Sprinkenhof GmbH hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigen- kapital in €	Ergebnis 2017 in €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100	25.000,00	32.010,40*
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH	Hamburg	100	26.000,00	13.604,66*
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100	27.796,58	16.208,24*
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH	Hamburg	100	34.355,95	3.114,21

* Vor Ergebnisübernahme/-abführung.

**SONSTIGE
FINANZIELLE
VERPFLICHTUNGEN**

► Aus der Anmietung ergeben sich feste finanzielle Verpflichtungen von T€ 14.303. Das Kfz-Leasing beläuft sich auf insgesamt unwesentliche Beträge.

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 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 190 Angestellte und 20 gewerbliche Mitarbeiter.

Die Bezüge der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2017 (einschließlich der Tantieme für das Geschäftsjahr 2016, die in 2017 zur Auszahlung gekommen ist) beinhalten für Herrn Zunke € 153.576,00 erfolgsunabhängige Geldbezüge, € 30.000,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 25.247,00 geldwerte Zusatzleistungen und für Herrn Görge € 189.999,96 erfolgsunabhängige und € 40.000,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 9.463,32 geldwerte Zusatzleistungen, mithin insgesamt für Herrn Zunke € 208.823,00 und für Herrn Görge € 239.463,28. Für Tantiemen für das Geschäftsjahr 2017, die im Jahr 2018 zur Auszahlung kommen, wurden für Herrn Zunke € 30.000,00 sowie für Herrn Görge € 40.000,00 im Jahresabschluss 2017 zurückgestellt.

Der bilanzierte Rückstellungsbetrag für künftige Pensionszahlungen für die aktuelle Geschäftsführung beträgt € 544.900,00.

An ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 127.155,12 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände bzw. Hinterbliebene beträgt € 1.526.408,00.



An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von € 1.500,00 keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2017 sind Aufwendungen des Abschlussprüfers für Abschlussprüferleistungen i. H. v. T€ 100 (davon T€ 52 für das Vorjahr) und sonstige Leistungen i. H. v. T€ 93 enthalten.

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

Die Sprinkenhof GmbH wird zum 31. Dezember 2017 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.

NACHTRAGS- BERICHT

➤ Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben sich nach dem Ende des Geschäftsjahres 2017 nicht ergeben. Derzeit wird geprüft, Objekte, die sich im Verwaltungsvermögen der Kulturbehörde bzw. in der Bilanz der HGV befinden, im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells in Objekt-KGs zu übertragen, die von der Sprinkenhof verwaltet werden sollen. Ziel dieses Projektes ist u. a., den Instandhaltungsstau abzubauen, für die Objekte eine langfristig angelegte ordnungsgemäße und nachhaltige Bewirtschaftung sicherzustellen sowie die bestehenden Instandhaltungsbedarfe der jeweiligen Kulturstätten realisieren zu können.

ORGANE >**GESCHÄFTSFÜHRER**

Jan Zunke

Martin Görge

Die Geschäftsführer sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

AUFSICHTSRAT

Dr. Sibylle Roggencamp

Amtsleiterin in der Finanzbehörde, Vorsitzende

Rainer Wiemers

*Referent der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und
Beteiligungsmanagement mbH, stellvertretender Vorsitzender*

Dr. Antje Mattfeld (ab 28. November 2017)

*Brödermann Jahn Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Rechtsanwältin*

Sylke Andresen-Schmidt

Sprinkenhof GmbH, Technische Angestellte

Petra Löper (ab 21. Dezember 2017)

Sprinkenhof GmbH, Technische Angestellte

Peter Axmann

Leiter Immobilienkunden bei der HSH Nordbank AG

Petra Burmeister (bis 28. November 2017)

*Referentin der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und
Beteiligungsmanagement mbH*

Frank Michaelis (bis 20. Dezember 2017)

Sprinkenhof GmbH, Kaufmännischer Angestellter

> Hamburg, 30. April 2018

Sprinkenhof GmbH

**MARTIN GÖRGE**
Geschäftsführer**JAN ZUNKE**
Geschäftsführer

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 drei Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Die FIDES Treuhand GmbH & Co. KG, Hamburg hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 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 2017. 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 2017.

› Hamburg, im Juni 2018

Der Aufsichtsrat



DR. SIBYLLE ROGGENCAMP

Vorsitzende

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2017 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 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 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:

- 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 zeitaufwendigen 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 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.



ERLÄUTERUNG

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses/Finanzausschusses soll kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung der Gesellschaft und nicht der amtierende Aufsichtsratsvorsitzende sein.

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

› Hamburg, 14. Dezember 2017



MARTIN GÖRGE
Geschäftsführung



JAN ZÜNKE
Geschäftsführung



DR. SIBYLLE ROGGENCAMP
Aufsichtsrat

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 2017 bis 31. Dezember 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

➤ *Hamburg, den 16. April 2018*

FIDES KEMSAT
ZWEIGNIEDERLASSUNG DER
FIDES TREUHAND GMBH & CO. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(HANSEN)
Wirtschaftsprüfer

ppa.
(SINGBARTL)
Wirtschaftsprüfer

MEHRJAHRESÜBERSICHT

› MEHRJAHRESÜBERSICHT FÜR DIE JAHRE 2013 – 2017

in T€	2017	2016	2015	2014	2013
Finanzkennzahlen					
Umsatzerlöse	175.623	117.546	59.972	55.307	55.210
Jahresergebnis	5.485	7.653	3.450	4.887	6.114
Bilanzsumme	249.883	247.797	157.526	144.942	139.841
Eigenkapital	6.511	6.511	6.486	6.485	6.486
Eigenkapitalquote in %	2,6	2,6	4,1	4,5	4,6
Cashflow	31.800	-10.740	-5,9	1.064	5.900
EBIT	11.286	12.713	9.041	9.828	11.225
EBITDA	17.505	20.077	13.404	13.628	14.873
Instandhaltungsaufwendungen	16.500	11.177	9.872	6.969	5.980
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	219	188	105	105	103
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	452	1.218	3.825	3.723	3.678
Mieterlöse	73.158	77.977	47.986	45.249	44.841

KONTAKT/IMPRESSUM

- HERAUSGEBER** > Sprinkenhof GmbH
Burchardstraße 8
20095 Hamburg
Postfach 10 57 25
20039 Hamburg
- Fon: 040 33954-0
Fax: 040 330754
E-Mail: info@sprinkenhof.de
Internet: www.sprinkenhof.de
Twitter: #Sprinkenhof
- Steuernummer: 27/112/00145
Amtsgericht Hamburg: HRB 132441
- KONZEPTION** > Kirchhoff Consult AG
UND LAYOUT | Hamburg
| kirchhoff.de
- DRUCK** > Eurodruck
| Hamburg
| eurodruck-hh.de



HERAUSGEBER

Sprinkenhof GmbH

Burchardstraße 8
20095 Hamburg