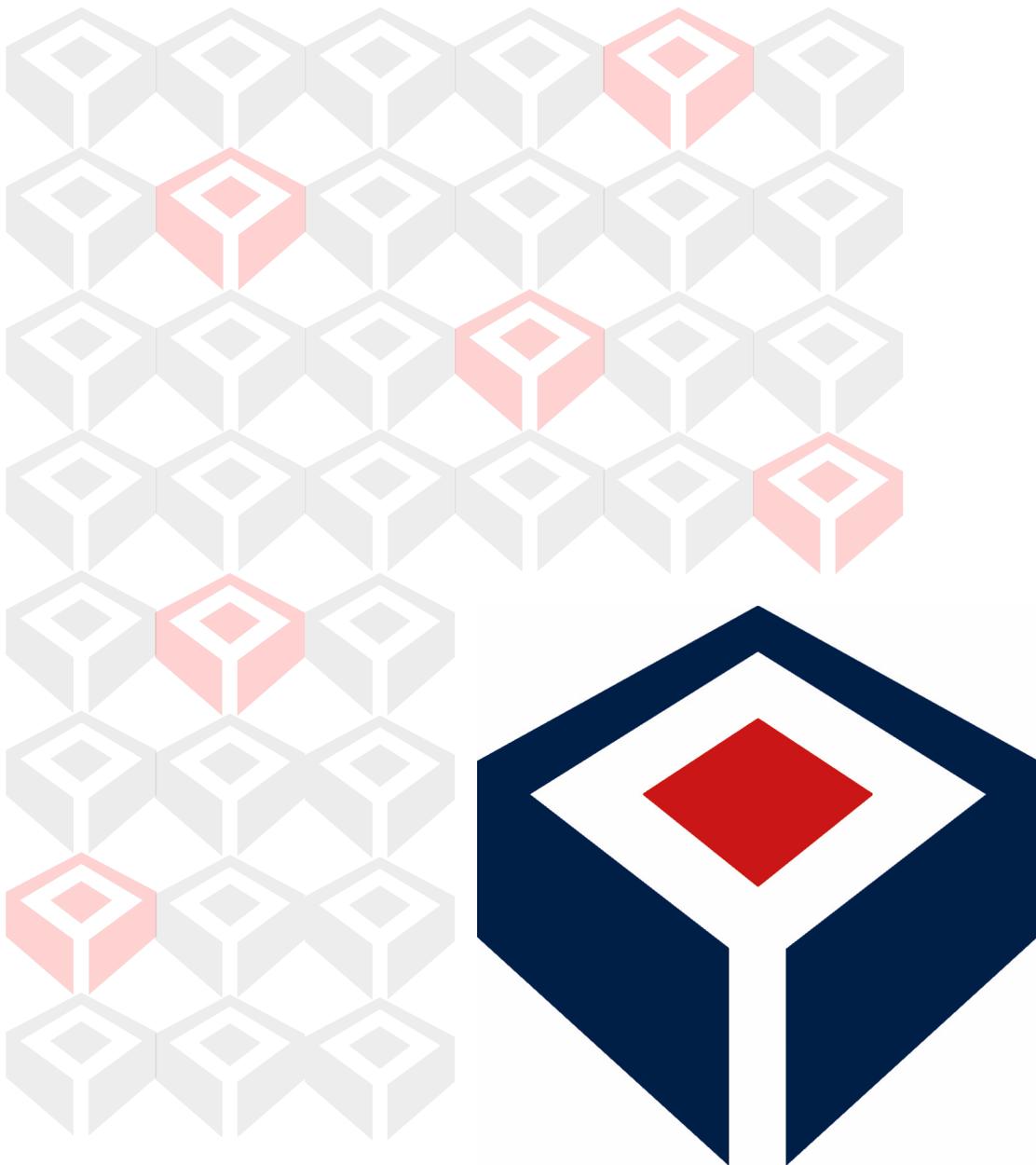


GESCHÄFTSBERICHT 2019
SPRINKENHOF GMBH





LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

DETAILINDEX >	03 / Gegenstand der Sprinkenhof GmbH
	07 / Marktumfeld
	08 / Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft
	10 / Chancen- und Risikobericht
	13 / Prognosebericht



GEGENSTAND DER SPRINKENHOF GMBH

EINFÜHRUNG

> Sprinkenhof ist die gewerbliche Immobiliengesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und sichert als Asset-Manager die werthaltige Entwicklung der eigenen und übertragenen Immobilien. Als Projektmanager agiert Sprinkenhof bei Neubau- und Sanierungsvorhaben als 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 Gesellschaft umfasst die Konzeptionierung, die Projektentwicklung und die Projektrealisierung für Neu- und Erweiterungsbauten sowie für Sanierungsvorhaben. Im Immobilienmanagement wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener, überwiegend gewerblich genutzter, bebauter Grundstücke bewirtschaftet. 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 übertragenen 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 in Immobilienfragen zur Verfügung. Der Aufbau der Organisation ist im Wesentlichen durch die beiden operativen Geschäftsbereiche Asset- und Projektmanagement geprägt, die im Folgenden dargestellt werden.

ASSET- MANAGEMENT

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

Die Schnittstellen zwischen den Abteilungen im Rahmen eines ganzheitlichen Asset-Managements sind vielfältig. Die strategische Aufgabe und wirtschaftliche Verantwortung auf der Ebene jeder einzelnen Immobilie obliegt dem kaufmännischen Immobilienmanagement. Die Aufgaben erfolgen unterschiedlich nach Objekt und Vertrag in der Funktion eines Eigentümers bzw. Vermieters, Verwalters oder geschäftsbesorgend.



KAUFMÄNNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT

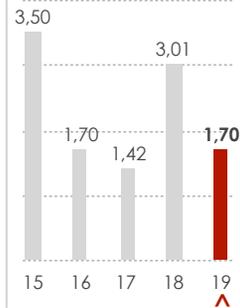
> Mietverträge

Anzahl



> Leerstandsquote

in %, 2015–2019



TECHNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT

Für die Betreuung des Anmietportfolios der Freien und Hansestadt Hamburg ist das **Immobilien-Service-Zentrum** mit den Aufgaben des Anmiet- und Vertragsmanagements zentraler Ansprechpartner für die FHH. Es erfolgen pro Kunde bzw. Vertrag die Ermittlung 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 (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, Schauspielhäuser und Museen oder Polizei- und Feuerwehrwachen. Neu errichtete Gebäude, für in der Regel städtische Bedarfe, ergänzen das Portfolio sukzessive.

Die städtischen Objekte wurden überwiegend im Rahmen eines Verwaltervertrages für den LG bewirtschaftet. In 2019 erfolgte noch vorübergehend die Bewirtschaftung der Grundstücke, die als sog. 1. Tranche zum Übergabetag 01. Januar 2020 von Sprinkenhof gekauft wurden, im nun zum 31. Dezember 2019 beendeten Generalmietvertrag (GMV). Darüber hinaus werden diverse Objekte über Geschäftsbesorgungsverträge für die FHH betreut, u. a. für Fachbehörden oder Bezirksämter. Darüber hinaus besteht ein Pachtvertrag mit der HGV über Gebäude der Polizei und Feuerwehr, die an die Nutzer weitervermietet werden.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist je nach Lage und Ausstattung unterschiedlich, aber weiterhin sehr gut. Die Mieten orientieren sich am Markt oder am Kapitaldienst, insbesondere bei öffentlich genutzten Objekten, bei denen bspw. „Mieter-Vermieter-Modelle“ (MVM) zur Anwendung kommen.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2019 auf eigene Rechnung insgesamt 247 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 255) mit zusammen 591 Mietverträgen (Vorjahr: 593) sowie 3.672 (Vorjahr: 3.672) Kfz-Stellplätzen in den Parkhäusern und Tiefgaragen.

Die Leerstandsquote betrug bereinigt (ohne den planungsbetroffenen Leerstand) 1,70 % (Vorjahr: 3,01 %). Dies weist damit auf eine sehr gute Vermietungssituation hin.

> Das technische Immobilienmanagement (TIM) verantwortet die wertorientierte Instandhaltung des Portfolios mit dem Ziel des Werterhalts und der Verbesserung oder Herstellung der Vermietbarkeit. Das Portfolio besteht überwiegend aus städtischen Büro- und Gewerbeimmobilien und beläuft sich auf eine Fläche von derzeit rund 1,43 Mio. m² (Vorjahr: 1,41 Mio. m²). Diese Gesamtfläche wird ausgehend von den unterschiedlichen Rahmenbedingungen in verschiedene Portfolios unterteilt (für die FHH verwaltete Immobilien, eigene Immobilien, Mieter-Vermieter-Modelle, Gewerbehöfe, Polizei, Feuerwehr, Museen, gesonderte Immobiliengesellschaften).

Insgesamt sind neben den Instandhaltungsaufwendungen für eigene Objekte (rd. € 13,1 Mio.) rund € 30,6 Mio. (€ 21/m²) (Vorjahr: € 22,5 Mio. und € 16/m²) im Rahmen der Instandhaltung investiert worden.

Wesentliche Aufgaben sind die Instandhaltung, Wartung, Inspektion sowie Instandsetzung. In der laufenden Instandhaltung werden wiederkehrende und gleichwertige Leistungen an externe Dienstleister übergeben. Das TIM ist weiterhin auf ein nachhaltiges Facility-Management (FM) ausgerichtet.



IMMOBILIEN- SERVICE-ZENTRUM

> Mietvolumen des ISZ

in Mio. €



Dies wird besonders vor dem Hintergrund der vertieften Bearbeitung von MV-Modellen deutlich, bei denen das TIM die langfristige (30 Jahre) wirtschaftliche Verantwortung für die Werthaltigkeit und Funktionsfähigkeit neu errichteter oder sanierter Gebäude übernimmt.

Bei Bestandsimmobilien wurde im Zusammenhang mit Neuvermietungen der Standard der Mieteinheiten den Markterfordernissen angepasst. Insgesamt wurden 2019 für Instandhaltungsmaßnahmen € 13,1 Mio. (Vorjahr: € 15,2 Mio.) als Aufwand erfasst.

> Das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) 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 und technischer Mieterberatung und das Energiemanagement bis hin zum Mietvertrags- und Flächenmanagement bietet das ISZ eine fundierte Beratung und Betreuung.

Durch die im ISZ geschaffene ganzheitliche Flächen-, Kosten- und Vertragsdatentransparenz bietet das ISZ der FHH 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 1,85 Mio. m², wobei sich die Anmietflächen in drei Hauptbereiche unterteilen: die Anmietungen bei der FHH/Sprinkenhof, Mietobjekte aus dem sogenannten „Primo-Cluster“ und die Anmietungen am Drittmietmarkt. Durch die vorhandene Marktnähe und die Spezialisierung auf behördenseitige Bedarfe erarbeitet das ISZ nutzerspezifische Lösungen für die anzumietenden Flächen. Das ISZ berichtet über 923 Mietverträge mit einem Nettokaltmietvolumen von rund € 204 Mio. p. a.

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. 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 z. B. 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.

Die im ISZ angesiedelte CAFM-Leitstelle der FHH (CAFM = Computer Aided Facility Management) steht als zentrales Kompetenzzentrum für die CAFM-Einführung und das Flächenmanagement allen Bedarfsträgern der FHH zur Verfügung. Sie übernimmt die Koordination und Einführung von CAFM-Projekten sowie die führende Rolle bei der Entwicklung von fachlichen Standards, der Weiterentwicklung der Software sowie der Sicherstellung des Produktivbetriebes und betreut somit zentral die Stadtfizienz und den Betrieb des CAFM-Systems.



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.

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

PROJEKTENTWICKLUNG > Die Projektentwicklung widmet sich der Bearbeitung von Wertschöpfungspotenzialen im Bereich von komplexen Neu- und Umbauvorhaben von Immobilien am Standort Hamburg.

Kernaufgaben der Projektentwicklung sind im Wesentlichen zwei Bearbeitungsschwerpunkte. Zum einen werden die eigenen Grundstücke und Immobilien systematisch auf Entwicklungspotenziale hin untersucht und 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 und Entwicklungsstudien sowie der Erarbeitung von Machbarkeitsstudien trägt die Projektentwicklung zu der Konzeption von Bauvorhaben bei. Zuletzt erbringt die Projektentwicklung als kompetenter Partner der FHH Beratungsdienstleistungen, z. B. bei der Begleitung von Projektkonzeptionen und Nutzerbedarfsanalysen in Zusammenarbeit mit dem ISZ.

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

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

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



MARKTUMFELD
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE
LAGE

> Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben wuchsen damit stärker als in den beiden Jahren zuvor. Auch die Bruttoanlageinvestitionen sind kräftig gestiegen: In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 % mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau.

Auf der Entstehungsseite des BIP war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Einerseits verzeichneten die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe überwiegend kräftige Zuwächse. Andererseits ist die Wirtschaftsleistung des Produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) eingebrochen. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5 %. Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren 45,3 Millionen und damit rund 400 000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2019 zum achten Mal in Folge mit einem Überschuss, der mit 49,8 Milliarden Euro nicht ganz an das Rekordergebnis von 62,4 Milliarden Euro im Jahr 2018 heranreicht. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2019 eine Überschussquote von 1,5 %.

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

**ENTWICKLUNG DES
HAMBURGER
IMMOBILIENMARKTES**

> Der Hamburger Büovermietungsmarkt kam 2019 auf einen Jahresflächenumsatz von 545.000 m² und lag damit rund 8 % unter dem Vorjahresergebnis. Grund für den Umsatzrückgang war der nach wie vor bestehende Flächenmangel. Der Eigennutzeranteil sank gegenüber dem Vorjahr leicht von 14 auf 13 %. Dabei ließ die Umsatzdynamik zum Jahresende deutlich nach. So wurden im letzten Jahresviertel lediglich 110.000 m² Bürofläche vermittelt.

2019 wurden deutlich weniger Verträge geschlossen als im Vorjahr. Die Zahl der Abschlüsse ging von 690 auf 590 zurück. Hingegen blieb die Anzahl der Eigennutzergeschäfte mit 16 stabil.

Die zentralen Teilmärkte City, HafenCity und City Süd kamen 2019 auf knapp die Hälfte des Gesamtflächenumsatzes. Spitzenreiter im Ranking der Teilmärkte 2019 war ganz traditionell die City, die auf einen Umsatzanteil von 24 % (ca. 132.700 m²) kam.

LAGEBERICHT



Das geringe Flächenangebot, gepaart mit den deutlich gestiegenen Grundstücks- und Baukosten, trug in Hamburg in 2019 zu einem signifikanten Mietpreiswachstum bei. Die Durchschnittsmiete stieg im Vorjahresvergleich um 12,0 % und kletterte von 15,80 €/m²/Monat auf einen neuen Rekordwert von 17,70 €/m²/Monat. Auch die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) erreichte bei einem Plus von 7,3 % zum Jahresende mit 29,50 €/m²/Monat einen neuen Höchstwert.

Zum Jahresende standen dem Hamburger Büromarkt rund 400.400 m² zur kurzfristigen* Anmietung zur Verfügung. Innerhalb eines Jahres ging der Leerstand um 16 % und rund 77.000 m² zurück. Die Leerstandsquote sank in diesem Zeitraum um 6 Prozentpunkte auf 2,9 %. Im Vergleich zum Vorquartal blieb die Quote jedoch stabil.

Die Fertigstellung in 2020 mit rund 119.000 m² wird aufgrund der hohen Vorvermietungsquote von 94 % keine nennenswerten Auswirkungen auf das Flächenangebot haben. Allerdings werden im Jahresverlauf einige größere Bestandsflächen in den kurzfristigen Leerstand fallen. Die Leerstandsquote wird sich demnach im Jahresverlauf auf dem derzeit niedrigen Niveau stabilisieren.

(Quelle: Grossmann & Berger)

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

> Die Geschäftsführung schätzt die Lage der Gesellschaft positiv ein.

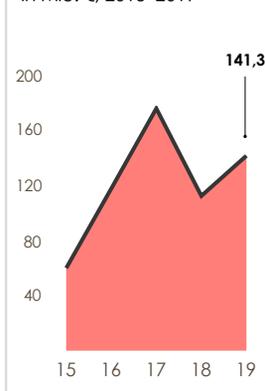
Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) von € 2,7 Mio. (Vorjahr: € 3,9 Mio.) erzielt. Das Ergebnis liegt damit um rund € 1,2 Mio. unter dem Vorjahr, allerdings rund € 0,4 Mio. über dem Wert im Prognosebericht des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2018. Die insgesamt unwesentliche Abweichung zum Prognosebericht ist insbesondere auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen, die höher ausgefallen sind als erwartet.

ERTRAGSLAGE

> Die Umsatzerlöse insgesamt, also einschließlich Umlagen, Projektsteuerungshonoraren und Erlösen aus der Tätigkeit als Generalübernehmer, sind im Jahr 2019 um € 29,1 Mio. auf € 141,3 Mio. gestiegen. Der Anstieg resultiert bei in Teilbereichen niedrigeren Erlösen (so z. B. bei den Mieterlösen für die Museen, die zum 1. Juli 2018 in eine Objekt-KG eingebracht wurden, und den Erlösen aus Sondertiteln im Dienstleistungsrahmenvertrag) insbesondere aus der Teilschlussrechnung für das Objekt Opernwerkstätten und -fundü (€ 51,6 Mio., Vorjahr: Erlöse in Höhe von € 4,6 Mio. für das Objekt HfMT). Hierin ist ein Betrag in Höhe von € 2,5 Mio. für den Totalübernehmerzuschlag enthalten.

> Umsatzentwicklung

in Mio. €, 2015–2019

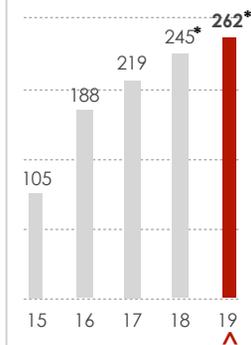


Die Erträge aus Baubetreuungsleistungen werden als Dienstleistungserträge erfasst und beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt € 6,9 Mio. (Vorjahr: € 17,1 Mio.). Der Rückgang der Erlöse aus Baubetreuung steht mit Restabrechnungen für Flüchtlingsunterkünften im Vorjahr in Zusammenhang, die den Wert des Vorjahres in Höhe von € 11,3 Mio. positiv beeinflusst hatten.

Neben den Verwaltungserlösen nach Umstellung des GMV in Höhe von € 2,6 Mio. hatten mit rund € 1,6 Mio. (Vorjahr: € 1,3 Mio.) die Verwaltungsleistungen des ISZ einen großen Anteil an den Erträgen aus Verwaltungsbetreuung.

Insgesamt wurden für die Verwaltungsbetreuung € 4,8 Mio. (Vorjahr: € 4,9 Mio.) an Erlösen erzielt. Für die technische Betreuung der Tochterunternehmen, im Wesentlichen für die Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH (GGP), die Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH (GGB) und die GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH, wurden Umsatzerlöse von € 0,6 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.) erzielt.

> **Beschäftigte der
Sprinkenhof GmbH**
Anzahl, 2015–2019



*inkl. gewerblicher Mitarbeiter.

Die Umsatzerlöse im Rahmen der Abrechnung des Dienstleistungsrahmenvertrags betragen € 2,5 Mio. (Vorjahr: € 2,5 Mio.).

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge trugen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften GGP, GGB und GGV in Höhe von insgesamt rund € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) zum Ergebnis der Gesellschaft bei. Für die IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH besteht kein Ergebnisabführungsvertrag.

Der Materialaufwand (Haus- und Grundstücksaufwendungen) betrug 2019 insgesamt € 96,3 Mio. (Vorjahr: € 104,3 Mio.). Die darin enthaltenen von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen beliefen sich insgesamt auf € 18,8 Mio. Die Aufwendungen für Heizkosten beliefen sich auf € 3,0 Mio. und die Betriebskosten auf € 13,9 Mio. Die Aufwendungen im Rahmen des Dienstleistungsrahmenvertrags beliefen sich insgesamt auf € 9,4 Mio. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr € 33,6 Mio. (Vorjahr: € 37,2 Mio.) an Materialeinzelkosten erfasst, die aufgrund der Übernahme als Generalübernehmer insbesondere im Zusammenhang mit den Bauvorhaben HARBOR, Philosophenturm und OWF sowie baulichen Sofortmaßnahmen bei Kulturimmobilien, die im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells realisiert werden, angefallen und über die Bestandsveränderung im Vorratsvermögen aktiviert worden sind. Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 2,1 Mio. auf € 13,1 Mio. verringert. Die Fremdkosten für Baubetreuung haben sich um rd. € 0,8 Mio. auf € 3,2 Mio. erhöht. Die übrigen bezogenen Leistungen beliefen sich auf rund € 1,2 Mio.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um € 1,5 Mio. auf € 18,9 Mio. resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Anzahl der Mitarbeiter auf 250 Personen per 31.12.2019 (Vorjahr: 228) sowie aus Tarifsteigerungen.

Erkennbaren Risiken aus etwaigen Kostenüberschreitungen für Bauvorhaben und aus Mietverträgen wurde durch Rückstellungsbildung angemessen Rechnung getragen.

Das Jahresergebnis betrug einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften rund € 2,7 Mio. (Vorjahr: € 3,9 Mio.) und wird im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) abgeführt.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft ist geprägt durch einen positiven Ergebnisbeitrag aus dem Asset-Management, insbesondere Parkhäuser, in Höhe von € 6,4 Mio. und einen positiven Ergebnisbeitrag aus dem Projektmanagement in Höhe von € 1,5 Mio.

**VERMÖGENS- UND
FINANZLAGE**

> Die Eigenkapitalquote beträgt 11,4 % (Vorjahr: 12,2 %) und ist wegen der gestiegenen Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Das Sachanlagevermögen hat sich insgesamt um rund € 88,8 Mio. erhöht. Wesentlich verantwortlich dafür ist der Ankauf (inkl. Nebenkosten) von 61 Immobilien (sog. 1. Tranche) zum 1. Januar 2020 in Höhe von insgesamt € 70,7 Mio., der unter den geleisteten Anzahlungen abgebildet ist.

Das Investitionsvolumen im Sachanlagevermögen der Gesellschaft lag mit € 93,0 Mio. um rund € 45,2 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 47,8 Mio.

Innerhalb des Vorratsvermögens werden neben den noch nicht abgerechneten Betriebskosten von € 14,6 Mio. (Vorjahr: € 14,9 Mio.) noch nicht abgerechnete Baubetreuungsleistungen in Höhe von € 80,4 Mio. (Vorjahr: € 89,7 Mio.) erfasst.

LAGEBERICHT



Diese betreffen bei der Baubetreuung als Generalübernehmer bzw. im Rahmen des MVM insbesondere die Bauvorhaben HARBOR (€ 18,0 Mio.), Philosophenturm (€ 10,8 Mio.), Opernwerkstätten und -fundis (€ 5,8 Mio.), Campus ZSP (€ 2,4 Mio.), Neubau Jugendanstand (€ 3,4 Mio.) sowie verschiedene Kultur- und Museumsobjekte (€ 22,4 Mio.).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um € 0,3 Mio. auf € 0,7 Mio. gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der HGV in Höhe von € 43,5 Mio. beinhalten im Wesentlichen die Cash-Pool-Verbindlichkeit (€ 42,6 Mio.) zuzüglich der ausstehenden Ergebnisabführung an die HGV (€ 2,7 Mio.) sowie Forderungen im Wesentlichen aus Umsatzsteuer.

Im Geschäftsjahr wurden neue Bankdarlehen aufgenommen. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen von € 3,1 Mio. haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt auf € 146,1 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 3,2 Mio. auf € 4,2 Mio.

Die Forderungen gegen die FHH betragen € 28,9 Mio. (Vorjahr: € 69,6 Mio.) und resultieren im Wesentlichen aus Buchwerterstattungsansprüchen gegen den LG im Zusammenhang mit der Beendigung des Generalmietvertrages.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug € 53,6 Mio. gegenüber € -27,1 Mio. im Vorjahr.

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

**CHANCEN- UND
RISIKOBERICHT**

**RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
UND IDENTIFIZIERTE
EINZELRISIKEN**

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

Im Nachtragsbericht im Anhang wurde auf die möglichen Folgen einer Corona-Pandemie hingewiesen. Von einem entsprechenden wirtschaftlichen Krisenszenario ist auch Sprinkenhof mit ihren verschiedenen betrieblichen Teilbereichen betroffen. Zu nennen sind hier insbesondere im Bereich Projektmanagement Risiken aus Verzögerungen bei der Durchführung von Bauprojekten, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und damit der verzögerten Realisation von Einnahmen. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Lageberichts ist es zu vollumfänglichen Baustopps auf den von Sprinkenhof verantworteten Baustellen allerdings noch nicht gekommen. Weiterhin besteht das Risiko, dass in der Projektpipeline fest vorgesehene Projekte erst später bzw. in geringerem Umfang umgesetzt werden könnten. Durch angekündigte Konjunkturprogramme, die einer möglichen länger andauernden Rezession entgegenwirken sollen, könnten sich aber auch positive Auswirkungen auf das Bauprogramm der FHH ergeben. Im Bereich des Asset-Management ist in erster Linie von einem Anstieg der Mietausfälle und einem Verlust von Mieteinnahmen insbesondere im Bereich der Parkhäuser auszugehen. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Lageberichts liegen Anträge von Mietern zur Stundung von Mietzahlungen in Höhe von T€ 925 vor. Diese betreffen die nächsten drei Monate. Die Anträge auf Mietzinsstundungen wurden teilweise schon mit Begehren um einen Mietzinserslass verbunden. Diese Stundungen sind zunächst „nur“ liquiditätswirksam.



Bei den Parkhäusern ist ein drastischer Rückgang bei den Erlösen durch Kurzparker eingetreten. Hier ist zum heutigen Zeitpunkt ein Erlösrückgang gegenüber dem Vormonat Februar in Höhe von T€ 72 zu verzeichnen. Bei Fortdauer des Lockdown wird sich dieser Rückgang weiter verschärfen. Diese Rückgänge sind liquiditätswirksam und unmittelbar ergebniswirksam. Darüber hinaus liegen Anträge von Dauerparkern vor, die Verträge kurzfristig aufzuheben. Die daraus resultierenden Effekte sind zzt. nicht bezifferbar.

Mit der Hamburger Bürgerschaftswahl in 2020 besteht ein Strategierisiko, dass die auf der Drucksache OPTIMA beruhende langfristige Strategie der Sprinkenhof GmbH geändert werden könnte. Allgemein ergeben sich durch politische Entscheidungen auf den Realisierungsträger Sprinkenhof ebenfalls Ergebnisrisiken aus möglichen Drucksachen im Bereich energetisches Sanieren und nachhaltiges Bauen.

Diese Maßnahmen können eventuell nicht vollständig auf die Mieter umgelegt werden.

Als wesentlich wurden die Risiken aus möglichen zeit- und kostenmäßigen Überschreitungen der Budgetansätze im Rahmen der Bautätigkeit als Generalübernehmer 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 Gesellschaft als Realisierungsträger und erfordern große Aufmerksamkeit auf das interne Qualitätsmanagement einschließlich organisatorischer, technischer und personeller Ausstattung, um den bisher eingeschlagenen Weg fortzusetzen.

Für die Projekte Neubau „Hochschule für bildende Künste“ (HfBK) und die Sanierung des Philosophenturms im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells werden Budgetüberschreitungen prognostiziert, für die nach der aktuell gültigen Datenlage angemessene Risikovorsorge getroffen wurde.

Sprinkenhof hat sich in verschiedenen Gebäudeunterhaltungsverträgen gegenüber Objekt-KGs zu Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen von Immobilienobjekten verpflichtet. Diese Verträge weisen Laufzeiten bis zu 30 Jahren auf. Aufgrund der langen Laufzeit der Verträge kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden, ob das für die zu erbringenden Dienstleistungen vereinbarte Entgelt die Kosten der Verpflichtung deckt. Um das Risiko abzumildern, wurden teilweise Vertragsöffnungsklauseln mit erstmaliger Wirkung 10 Jahre nach Vertragsbeginn vereinbart, welche zunächst eine Kostenanpassung zwischen Mietern und Objekt-KGs ermöglichen. Die Abwicklung dieser Gebäudeunterhaltungsverträge steht im besonderen Fokus des Risikomonitorings der Sprinkenhof.

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

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

LAGEBERICHT



Der Eintritt zusätzlicher Instandhaltungsaufwendungen in 2020 ist wahrscheinlich, da Kostenerhöhungen und niedrigere aktivierungsfähige Anteile bei geplanten bzw. in Umsetzung befindlichen Maßnahmen gemäß dem Investitionsplan nicht ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der sehr guten Marktlage bei Architekten, Fachplanern und ausführenden Firmen sind zeit- und kostenmäßige Überschreitungen der Budgetansätze für Instandhaltung möglich.

Aufgrund des steigenden Bedarfs an Vor- und Fremdfinanzierungen für eigenwirtschaftliche Projekte und Bautätigkeiten als Generalunternehmer im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells hat sich im Vergleich zu den Vorjahren das Liquiditätsrisiko leicht erhöht. Zur Reduzierung des Liquiditätsrisikos wird diesem mit einer vertiefenden und transparenteren Steuerung der Liquidität begegnet. Ein umfassendes Liquiditätsmanagement befindet sich im Aufbau.

Trotz planmäßiger Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten sind Haftungsrisiken nicht auszuschließen.

Schadstoffbelastungen 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 allerdings nicht zu erkennen. Ebenso sind Aufwendungen im Zusammenhang mit möglichen Siel- und Trinkwasserleitungssanierungen noch nicht abschätzbar und deshalb noch nicht berücksichtigt.

Aufgrund der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase besteht ein erhöhter finanzieller 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.

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

Mit der politischen Fokussierung auf nachhaltiges, energieeffizientes Bauen und Sanieren besteht mittelfristig die Chance, sich als städtischer Realisierungsträger vom Wettbewerb abzugrenzen und Alleinstellungsmerkmale zu entwickeln, welche zu zusätzlichen Ertragschancen führen. Die Übernahme von weiteren Aufgabenfeldern und der Ausbau weiterer Fachkenntnisse im Bereich Computer-Aided Facility Management (CAFM), auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Bautätigkeiten sowie eine CO₂-reduzierende Sanierung des Gebäudeportfolios werden derzeit durch die Gesellschaft vorangetrieben.

PROGNOSEBERICHT > Für das Geschäftsjahr 2020 rechnet die Gesellschaft mit einem positiven, leicht höheren Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von rund € 3,0 Mio. Das voraussichtliche Ergebnis ist insbesondere durch Betreuungserlöse von Projektmanagementleistungen beeinflusst. Die Liquiditätssituation wird als gesichert angesehen. Wir verweisen allerdings auf unsere Ausführungen zu den möglichen Folgen der Corona-Krise, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zuverlässig bezifferbar sind.

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

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

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

Hamburg, 23. März 2020

Sprinkenhof GmbH



gez. Martin Görge
(Geschäftsführer)



gez. Jan Zünke
(Geschäftsführer)



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

DETAILINDEX >

- 15 / Bilanz
- 17 / Gewinn- und Verlustrechnung
- 18 / Anhang
- 25 / Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 29 / Bericht des Aufsichtsrates
- 30 / Entsprechenserklärung 2018 zum Hamburger
Corporate Governance Kodex
- 31 / Mehrjahresübersicht
- 32 / Kontakt/Impressum

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

> AKTIVA	2019 in €	2018 in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	791.139,41	1.296.083,00
	791.139,41	1.296.083,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	85.525.855,80	66.346.672,51
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	28.093.278,00	27.697.435,57
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	999.481,00	678.707,84
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	95.360.090,74	26.503.886,04
	209.978.705,54	121.226.701,96
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	107.685,20	107.685,20
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.984.422,66	10.969.422,75
	11.092.107,86	11.077.107,95
	221.861.952,81	133.599.892,91
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Heizölbestände	13.995,59	14.411,00
2. Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	14.646.347,64	14.913.359,08
3. Noch nicht abgerechnete Bauvorhaben aus GÜ-Tätigkeit	63.196.437,69	77.125.482,38
4. Noch nicht abgerechnete Leistungen aus GU-Vertrag	2.241.659,84	0,00
5. Unfertige Leistungen aus Dienstleistungsrahmenvertrag, Projektrealisierung (Honorare)	14.702.759,65	12.599.334,16
	94.801.200,41	104.652.586,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	668.821,55	351.176,77
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.221.129,06	19.583.471,94
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	28.909.975,81	69.573.053,18
4. Sonstige Vermögensgegenstände	247.630,27	1.157.935,38
	36.047.556,69	90.665.637,27
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.603.711,68	4.829.403,87
	133.452.468,78	200.147.627,76
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	8.044.675,17	6.623.629,00
AKTIVA GESAMT	363.359.096,76	340.371.149,67

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

> PASSIVA	2019 in €	2018 in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	3.768.832,00	3.768.832,00
II. Kapitalrücklage	35.065.232,04	35.065.232,04
III. Gewinnrücklagen	2.676.734,56	2.676.734,56
	41.510.798,60	41.510.798,60
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZU GEGENSTÄNDEN DES ANLAGEVERMÖGENS	20.875.474,44	15.493.818,48
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.868.205,00	12.502.703,00
2. Steuerrückstellungen	221.073,00	30.642,00
3. Sonstige Rückstellungen	19.783.832,05	20.916.117,89
	34.873.110,05	33.449.462,89
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	146.076.516,75	125.159.206,25
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	27.760.609,64	26.485.208,30
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.164.684,06	7.399.451,33
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	74.338.404,55	78.266.948,73
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.465.147,14	2.077.053,59
davon aus Steuern:		
€ 238.994,35 (Vorjahr: € 205.570,33)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
€ 306.666,49 (Vorjahr: € 660.118,73)		
	253.805.362,14	239.387.868,20
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	12.294.351,53	10.529.201,50
PASSIVA GESAMT	363.359.096,76	340.371.149,67

> **GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	2019 in €	2018 in €
1. Umsatzerlöse	141.278.354,39	112.232.366,14
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebskosten und Baubetreuungsleistungen	-9.851.386,27	31.136.195,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	890.229,00	960.275,16
4. Sonstige betriebliche Erträge	4.683.118,17	5.671.440,22
5. Materialaufwand		
a. Kosten der Beheizung	-2.982.304,46	-4.145.875,73
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-93.286.185,17	-100.199.623,45
	-96.268.489,63	-104.345.499,18
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-15.312.868,87	-13.750.458,75
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.594.852,67	-3.706.031,24
	-18.907.721,54	-17.456.489,99
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.509.437,45	-10.649.515,57
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.435.763,20	-9.519.505,06
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen davon aus verbundenen Unternehmen: € 59.629,15 (Vorjahr: € 60.481,40)	59.629,15	60.481,40
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 12.204,76 (Vorjahr: € 7.000,22)	21.623,20	7.113,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen: € 12.231,83 (Vorjahr: € 642,95) davon aus der Aufzinsung: € 1.715.966,00 (Vorjahr: € 1.326.491,00)	-6.087.869,30	-4.166.171,74
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-190.429,34	-30.642,00
13. Ergebnis nach Steuern	2.681.857,18	3.900.048,54
14. Sonstige Steuern	-1.443,74	-3.136,74
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	-2.680.413,44	-3.896.911,80
16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen. Zur Verbesserung der Aussagefähigkeit wurde die Gliederung der Bilanz im Umlaufvermögen zu den Vorräten an die Besonderheiten des Geschäftsmodells der Gesellschaft angepasst.

Gegenüber dem Vorjahr wurde der Ausweis von zwei Konten angepasst. Die Anpassung betrifft den Ausweis von periodenfremd vereinnahmten Mieterlösen in Höhe von T€ 1.051 (Vorjahr: T€ 738), die im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurden und nunmehr unter den Umsatzerlösen gezeigt werden. Der Vorjahresausweis wurde angepasst.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

> Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige kumulierte Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, bis zum 31. Dezember 2013 vermindert um Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand, bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2019 wurden abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG bis € 800,00 sofort abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter über € 800,00 wurden aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der Vorräte 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 Generalübernehmer 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 2019 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 1.070 (Vorjahr: T€ 962) aktiviert. Im Jahresabschluss 2019 wurde erstmals eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 1 % auf den nicht einzelwertberechtigten Bautenstand aus der Tätigkeit als Generalübernehmer in Höhe von T€ 280 gebildet.

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 ratiertlich 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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Der Rechnungszinsfuß wurde gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB mit dem Marktzinssatz, der dem durchschnittlichen restlaufzeitadäquaten Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre entspricht, berechnet. Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 2,71 %. 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 31.12.2019 bei Diskontierung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre im Vergleich zur angewandten Methode mit 10 Geschäftsjahren ergibt, ermittelt sich wie folgt:

Erfüllungsbetrag bei zehnjähriger Durchschnittsbildung	€	14.868.205,00
Erfüllungsbetrag bei siebenjähriger Durchschnittsbildung	€	17.226.368,00
Unterschiedsbetrag	€	2.358.163,00

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 2019 bestehende Summe aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof GmbH treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben beträgt T€ 6.569. Des Weiteren führt die Gesellschaft ein Treuhandkonto bei der Aareal Bank AG (T€ 80) und ein Treuhandkonto bei der Hamburg Commercial Bank AG (T€ 17) 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						
	Stand per 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand per 31.12.2019	
	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.539	188	0	0	3.728	
	3.539	188	0	0	3.728	
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	129.156	3.878	0	17.484	150.518	
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	35.949	519	0	949	37.417	
3. Technische Anlagen	124	129	0	0	253	
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.498	753	0	0	4.251	
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	26.718	87.685	396	-18.433	95.574	
	195.445	92.964	396	0	288.012	
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108	0	0	0	108	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.969	170	155	0	10.984	
	11.077	170	155	0	11.092	
(Rundungsdifferenzen sind möglich.)	210.061	93.322	551	0	302.832	

> Kumulierte Abschreibungen						
	Stand per 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand per 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert des Vorjahres
	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.243	694	0	2.937	791	1.296
	2.243	694	0	2.937	791	1.296
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.809	2.183	0	64.992	85.526	66.347
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	8.251	1.194	0	9.446	27.971	27.697
3. Technische Anlagen	124	7	0	131	122	0
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.819	432	0	3.251	1.000	679
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	214	0	0	214	95.360	26.504
	74.217	3.816	0	78.034	209.979	121.227
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	108	108
2. Ausleihungen	0	0	0	0	10.984	10.969
	0	0	0	0	11.092	11.077
(Rundungsdifferenzen sind möglich.)	76.460	4.510	0	80.971	221.861	133.600

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben in Höhe von T€ 35.932 (Vorjahr: T€ 90.492) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und in Höhe von T€ 116 (Vorjahr: T€ 174) über einem Jahr.

(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€ 2.902 (Vorjahr: T€ 5.227) sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen T€ 10.707 (Vorjahr: T€ 9.769). Die Gesellschaft hat bei der Erstanwendung des BilMoG von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB für bereits gebildete allgemeine Aufwandsrückstellungen (für Instandhaltungsmaßnahmen) Gebrauch gemacht. Unter den sonstigen Rückstellungen sind zum 31. Dezember 2019 insoweit Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 391 (Vorjahr: T€ 391) ausgewiesen.

(5) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2019:

> Verbindlichkeitspiegel						
	Gesamt- betrag 31.12.2019	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon durch Pfand- rechte und ähnliche Rechte gesichert	Art und Form der Sicherheit
	T€	T€	T€	T€	T€	
1. Verb. gegenüber Kreditinstituten	146.074	3.293	43.463	99.318	934	Grundpfand- recht/Zession
im Vorjahr	125.160	3.048	41.297	80.815	1.144	
2. Erhaltene Anzahlungen	27.761	27.761	0	0	0	
im Vorjahr	26.485	26.485	0	0	0	
3. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	4.165	4.165	0	0	0	
im Vorjahr	7.399	7.399	0	0	0	
4. Verb. gegenüber verb. Unternehmen	74.338	74.338	0	0	0	
im Vorjahr	78.267	78.267	0	0	0	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.465	1.465	0	0	0	
im Vorjahr	2.077	2.077	0	0	0	
Gesamt	253.804	111.022	43.463	99.318	934	
im Vorjahr	239.388	117.276	41.297	80.815	1.144	

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 133.346 durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH sowie in Höhe von T€ 934 durch Grundpfandrechte besichert. Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen besteht der branchenübliche Eigentumsvorbehalt an den gelieferten Gegenständen.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 15.280 (Vorjahr: T€ 15.621), davon entfallen im Wesentlichen T€ 11.843 (Vorjahr: T€ 11.834) auf die FHH, sowie Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen auf sonstige Bestellungen in Höhe von T€ 12.480 (Vorjahr: T€ 10.864). Davon entfallen T€ 2.394 (Vorjahr: T€ 1.085) auf die Gesellschafterin, T€ 284 (Vorjahr: T€ 732) auf sonstige verb. Unternehmen sowie T€ 9.791 (Vorjahr: T€ 8.958) auf die FHH.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von T€ 43.476 (Vorjahr: Forderung T€ 11.510).



**ERLÄUTERUNGEN UND
ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG**

> (6) Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieterlösen T€ 46.014 (Vorjahr: T€ 50.891) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen T€ 14.011 (Vorjahr: T€ 23.700) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen T€ 29.691 (Vorjahr: T€ 33.086).

Unter den Umsatzerlösen werden zudem Erlöse aus dem Verkauf von Bauprojekten aus der Generalübernehmerfähigkeit T€ 51.563 (Vorjahr: T€ 4.555) ausgewiesen.

(7) Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 3.751 (Vorjahr: T€ 813), die früheren Perioden zuzuordnen sind.

(8) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden T€ 2.680 an die HGV abgeführt.

BETEILIGUNGEN > Die Sprinkenhof GmbH hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteiligungsquote in %	Eigenkapital in €	Ergebnis 2019 in €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100	25.000,00	36.589,90*
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH	Hamburg	100	26.000,00	8.708,58*
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100	27.796,58	14.330,67*
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH	Hamburg	100	38.678,38	5.472,43

*Vor Ergebnisübernahme/-abführung.

**SONSTIGE FINANZIELLE
VERPFLICHTUNGEN**

> Aus der Anmietung ergeben sich jährliche feste finanzielle Verpflichtungen von T€ 20.904 (Vorjahr: T€ 22.966) über die Vertragslaufzeit. 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 Verpflichtungen ist nicht abschließend bestimmbar.

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

SONSTIGE ANGABEN

> Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 250 Angestellte und 12 gewerbliche Mitarbeiter.

Die Bezüge der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019 (einschließlich der Tantieme für das Geschäftsjahr 2018, die in 2019 zur Auszahlung gekommen ist) beinhalten für Herrn Zunke € 201.662,46 erfolgsunabhängige Geldbezüge, € 33.000,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 8.400,00 geldwerte Zusatzleistungen und für Herrn Görge € 189.999,96 erfolgsunabhängige und € 40.000,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 9.383,00 geldwerte Zusatzleistungen, mithin insgesamt für Herrn Zunke € 243.062,46 und für Herrn Görge € 239.382,96. Für Tantiemen für das Geschäftsjahr 2019, die im Jahr 2020 zur Auszahlung kommen, wurden für Herrn Zunke € 33.000,00 sowie für Herrn Görge € 40.000,00 im Jahresabschluss 2019 zurückgestellt.



Der bilanzierte Rückstellungsbetrag für künftige Pensionszahlungen für die aktuelle Geschäftsführung beträgt € 832.615,00.

An ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 104.275,04 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände bzw. Hinterbliebene beträgt € 1.546.442,00.

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

Im Jahresabschluss 2019 sind Aufwendungen des Abschlussprüfers für Abschlussprüferleistungen i. H. v. T€ 141 und sonstige Leistungen i. H. v. T€ 5 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 2019 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.

NACHTRAGSBERICHT > Ende Dezember 2019 wurde in der Millionenstadt Wuhan in der chinesischen Provinz Hubei erstmals eine Erkrankung mit dem neuartigen Coronavirus bekannt. Diese Erkrankung hat sich im Januar 2020 in der Volksrepublik China zu einer Epidemie entwickelt. In seinem Epidemiologischen Bulletin 3/2020 vom 16. Januar 2020 schätzte das Robert Koch-Institut das Risiko für die Gesundheit der Bevölkerung in Deutschland zum damaligen Zeitpunkt als sehr gering ein. Allerdings wies das Robert Koch-Institut bereits damals darauf hin, dass diese Einschätzung sich aufgrund neuer Erkenntnisse kurzfristig ändern kann.

Zwischenzeitlich hat sich das Virus innerhalb von Asien weiter ausgebreitet. Am 23. Januar 2020 wurde der erste Infektionsfall außerhalb von Asien in den Vereinigten Staaten von Amerika gemeldet. Am 2. Februar 2020 trat auf den Philippinen der erste Todesfall außerhalb Chinas auf. Am 15. Februar 2020 meldete Frankreich den ersten Todesfall außerhalb Asiens. Der WHO-Bericht vom 26. Februar 2020 meldete erstmals mehr Neuinfektionen außerhalb Chinas als innerhalb.

Mittlerweile hat sich die in China erstmals aufgetretene Corona-Epidemie zu einer Pandemie ausgeweitet, von der auch die Bundesrepublik Deutschland und die bundesdeutsche Wirtschaft massiv betroffen sind. Die Ausweitung zu einer Pandemie hat zu massiven Einschnitten in das öffentliche Leben der Gesellschaft und in das Privatleben ihrer Bürger geführt. Die Schließung von Geschäftslokalen – sofern nicht für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln unmittelbar erforderlich –, von Kindergärten und Schulen sowie allgemeine Versammlungsverbote für Menschen haben in weiten Teilen zu einem sog. „Lockdown“ des öffentlichen Lebens geführt, der erhebliche Auswirkungen auf die Realwirtschaft nach sich ziehen dürfte. Von Auswirkungen auf die weltweite Wirtschaftsleistung ist auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung und die unklare Dauer des „Lockdown“ machen es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Die Effekte könnten sich in Anbetracht der Interdependenzen in der Wirtschaft zu einem sich selbst verstärkenden Prozess führen, der bei vielen Unternehmen Liquiditäts- und Ertragskrisen auslösen dürfte.



Die Gesellschaft wird in Reaktion auf eine entsprechende Entwicklung unmittelbar die notwendigen Schritte ergreifen, um zum Umgang mit den wirtschaftlichen Risiken das vorhandene Controlling- und Berichtswesen noch engmaschiger zu knüpfen.

ORGANE
Geschäftsführer

> Jan Zünke
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
Brödermann Jahn Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Rechtsanwältin

Sylke Andresen-Schmidt
Sprinkenhof GmbH, Technische Angestellte

Petra Löper
Sprinkenhof GmbH, Technische Angestellte

Peter Axmann
Hamburg Commercial Bank AG, Leiter Immobilienkunden

Hamburg, 23. März 2020

Sprinkenhof GmbH

gez. Martin Görge
(Geschäftsführer)

gez. Jan Zünke
(Geschäftsführer)



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

> WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts nicht ergeben. Nachfolgend geben wir den erteilten Bestätigungsvermerk wieder:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Sprinkenhof GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sprinkenhof GmbH, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Sprinkenhof GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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



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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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



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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängende Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.



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

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

Hamburg, den 17. April 2020

FIDES Kemsat

Zweigniederlassung der

FIDES Treuhand GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

(Dr. Niemann)
Wirtschaftsprüfer

(Lohmann)
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

> 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 Aufsichtsrates statt.

Die FIDES Treuhand GmbH & Co. KG, Hamburg, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 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 2019. 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 2019.

Hamburg, im Juni 2020

Der Aufsichtsrat



DR. SIBYLLE ROGGENCAMP

Vorsitzende

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2019 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 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 mit folgenden Ausnahmen alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) eingehalten, die von den jeweiligen Geschäftsführungen und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind.

Von folgendem Punkt wurde abgewichen:

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

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

Hamburg, 10. Dezember 2019



Martin Görge
Geschäftsführung



Jan Zunke
Geschäftsführung



Dr. Sibylle Roggencamp
Aufsichtsrat

MEHRJAHRESÜBERSICHT FÜR DIE JAHRE 2015–2019

in T€	2019	2018	2017	2016	2015
> Finanzkennzahlen					
Umsatzerlöse	141.278	112.232	175.623	117.546	59.972
Jahresergebnis	2.680	3.897	5.485	7.653	3.450
Bilanzsumme	363.359	340.371	249.883	247.797	157.526
Eigenkapital	41.511	41.511	6.511	6.511	6.486
Eigenkapital-Quote in %	11,4	12,2	2,6	2,6	4,1
Cashflow	53.600	-27.100	31.800	-10.740	-5,9
EBIT	8.879	8.029	11.286	12.713	9.041
EBITDA	13.388	18.679	17.505	20.077	13.404
Instandhaltungsaufwendungen	13.095	15.059	16.500	11.177	9.872
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	262	245	219	188	105
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	247	255	452	1	3.825
Mieterlöse	46.014	50.891	73.158	77.977	47.986



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](https://twitter.com/Sprinkenhof)

Steuernummer: 27/112/00056

Amtsgericht Hamburg: HRB 132441