



**Sprinkenhof**  
Wir bewegen Immobilien

Sprinkenhof GmbH, Hamburg

# **GESCHÄFTS- BERICHT 2021**



---

## INHALTSVERZEICHNIS LAGEBERICHT

---

|   |    |
|---|----|
| 1 Gegenstand der Sprinkenhof GmbH   | 4  |
|  1.1 Einführung  | 4  |
|  1.2 Asset-Management  | 4  |
|  1.2.1 Kaufmännisches Asset-Management                         | 5  |
|  1.2.2 Technisches Asset-Management                            | 6  |
|  1.2.3 Immobilien-Service-Zentrum                              | 6  |
|  1.3 Projektmanagement   | 7  |
|  1.3.1 Projektentwicklung                                      | 7  |
|  1.3.2 Projektrealisierung                                     | 7  |
| 2 Marktumfeld   | 8  |
|  2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage                              | 8  |
|  2.2 Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes             | 9  |
| 3 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft  | 11 |
|  3.1 Ertragslage   | 11 |
|  3.2 Vermögens- und Finanzlage                               | 12 |
| 4 Chancen- und Risikobericht  | 13 |
|  4.1 Risikomanagementsystem und identifizierte Einzelrisiken | 13 |
|  4.2 Chancen   | 15 |
| 5 Prognosebericht   | 16 |

---

## INHALTSVERZEICHNIS ANHANG

**17**

---

## 1 Gegenstand der Sprinkenhof GmbH

---

### 1.1 Einführung

Sprinkenhof ist die gewerbliche Immobiliengesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und sichert als Asset-Manager die werthaltige Entwicklung der eigenen und übertragenen Immobilien. Als Projektmanager agiert Sprinkenhof bei Neubau- und Sanierungsvorhaben als 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 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 Erreichung dieser Ziele wird durch regelmäßige Kundenzufriedenheitsumfragen nachgehalten. Die letzte Umfrage 2020 bezog sich auf das Immobilien-Service-Zentrum und erbrachte eine Zufriedenheitsquote von 89 %.

Die strategischen Ziele Geschäftsergebnis, Werterhalt der Immobilien, Nutzerzufriedenheit und günstige Mieten bilden dabei den Rahmen für das Management der Immobilien.

Das Unternehmen entwickelte sich in den letzten Jahren vom reinen Grundstücksbewirtschafter und Baubetreuer zum Asset- und Projektmanager. Sprinkenhof steht der FHH dabei als Partner und Berater in Immobilienfragen zur Verfügung. Der Aufbau der Organisation ist im Wesentlichen durch die beiden operativen Geschäftsbereiche Asset- und Projektmanagement geprägt, die im Folgenden dargestellt werden.

### 1.2 Asset-Management

Der Geschäftsbereich Asset-Management hat die Aufgabe des strategischen und operativen Immobilienmanagements. Das aktive laufende Objektmanagement wird dabei durch das **kaufmännische Asset-Management** mit den Aufgaben des Asset- und Property-Managements sowie des kaufmännischen Facility-Managements und das **technische Asset-Management** mit den Aufgaben des technischen und infrastrukturellen Facility-Managements durchgeführt. Die Schnittstellen zwischen den in den jeweiligen Abteilungen (Gewerbe/Gewerbe public) organisierten kaufmännischen und technischen Teams im Rahmen eines ganzheitlichen Asset-Managements sind vielfältig. Die strategische Aufgabe und wirtschaftliche Verantwortung auf der Ebene jeder einzelnen Immobilie obliegt dem kaufmännischen Asset-Management. Die Aufgaben erfolgen unterschiedlich nach Objekt und Vertrag in der Funktion eines Eigentümers bzw. Vermieters, Verwalters oder geschäftsbesorgend.

Für die Betreuung des Anmietportfolios der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) ist das **Immobilien-Service-Zentrum** mit den Aufgaben des Anmiet- und Vertragsmanagements zentraler Ansprechpart-

ner 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.

## 1.2.1 Kaufmännisches Asset-Management

Das kaufmännische Asset-Management verantwortet die wertorientierte und marktgerechte Vermietung, Verwaltung sowie Optimierung und Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien. In der laufenden Bewirtschaftung wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener, überwiegend gewerblich genutzter, bebauter Grundstücke vermietet und verwaltet. Das Portfolio umfasst Büro-, Laden-, Werkstatt-, Hallen- und Lagerflächen, Parkhäuser und Stellplätze, Gewerbehöfe sowie diverse Spezialimmobilien, wie z. B. Theater, Schauspielhäuser und Museen oder Polizei- und Feuerwachen. Neu errichtete Gebäude, für in der Regel städtische Bedarfe, ergänzen das Portfolio sukzessive.

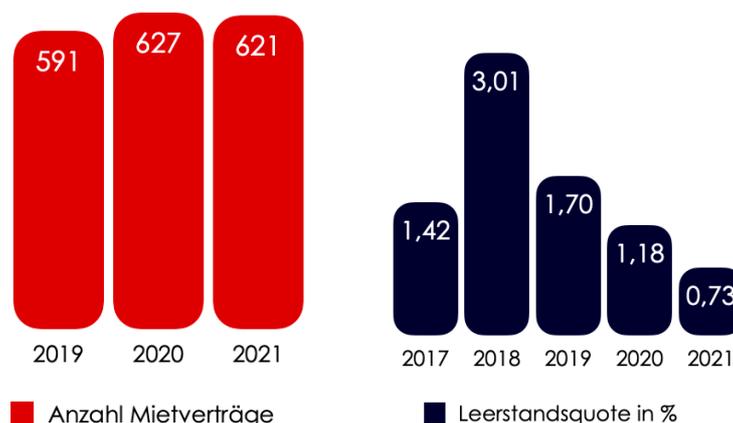
Mit dem Erwerb des Erbbaurechts an dem Objekt Mittelweg 176–177 – mit der Verwaltung der Uni Hamburg als Nutzer – wird die Strategie, den Bestand eigener Immobilien zu vergrößern, weiter fortgeführt.

Darüber hinaus werden diverse Objekte über Geschäftsbesorgungsverträge für die FHH betreut, u. a. für Fachbehörden oder Bezirksamter. Weiterhin besteht ein Pachtvertrag mit der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH über Gebäude der Polizei und Feuerwehr, die an die Nutzer weitervermietet werden.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist vor dem Hintergrund der Coronapandemie sehr differenziert, je nachdem wie stark die Branchen betroffen sind. Durch individuelle Stundungsvereinbarungen und vereinzelte Mieterlase konnten die meisten Mieter in den Objekten gehalten werden. Durch dann noch weiterhin erfolgte Vermietungen, z. B. im Bereich der Gewerbehöfe, konnte u. a. auch deshalb der Leerstand weiter vermindert werden. Die Mieten orientieren sich am Markt oder am Kapitaldienst, insbesondere bei öffentlich genutzten Objekten, bei denen bspw. „Mieter-Vermieter-Modelle“ (MVM) zur Anwendung kommen. Aufgrund der im Zusammenhang mit der Coronapandemie betroffenen Mieter und gewährten Mietstundungen konnten Mietsteigerungen nur vereinzelt durchgesetzt werden.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2021 auf eigene Rechnung insgesamt 248 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 247) mit zusammen 621 Mietverträgen (Vorjahr: 627) sowie 3.672 (Vorjahr: 3.672) Kfz-Stellplätzen in den Parkhäusern und Tiefgaragen.

Die Leerstandsquote betrug bereinigt (ohne den planungsbetroffenen Leerstand) 0,73 % (Vorjahr: 1,18 %). Dies weist damit auf eine sehr gute Vermietungssituation hin.



## 1.2.2 Technisches Asset-Management

Das technische Asset-Management verantwortet die wertorientierte Instandhaltung des Portfolios mit dem Ziel des Werterhalts und der Verbesserung oder Herstellung der Vermietbarkeit. Das Portfolio besteht überwiegend aus städtischen Büro- und Gewerbeimmobilien und beläuft sich auf eine Fläche von derzeit rund 1,61 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 1,54 Mio. m<sup>2</sup>). 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 (rund € 10,9 Mio.) rund € 41,9 Mio. (€ 26/m<sup>2</sup>) (Vorjahr: € 47,0 Mio. und € 31/m<sup>2</sup>) im Rahmen der Instandhaltung investiert worden.

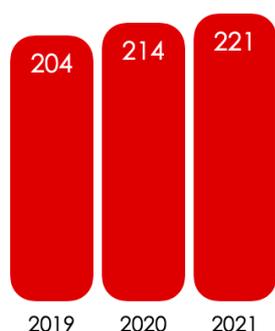
Wesentliche Aufgaben sind die Instandhaltung, Wartung, Inspektion sowie Instandsetzung. In der laufenden Instandhaltung werden wiederkehrende und gleichwertige Leistungen an externe Dienstleister übergeben. Das technische Asset-Management ist weiterhin auf ein nachhaltiges Facility-Management (FM) ausgerichtet. Dies wird besonders vor dem Hintergrund der vertieften Bearbeitung von MVM-Modellen deutlich, bei denen die langfristige (30 Jahre) wirtschaftliche Verantwortung für die Werthaltigkeit und Funktionsfähigkeit neu errichteter oder sanierter Gebäude übernommen wird.

Bei Bestandsimmobilien wurde im Zusammenhang mit Neuvermietungen der Standard der Mieteinheiten den Markterfordernissen angepasst. Insgesamt wurden 2021 für Instandhaltungsmaßnahmen € 19,1 Mio. (Vorjahr: € 18,3 Mio.) als Aufwand erfasst.

## 1.2.3 Immobilien-Service-Zentrum

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 2 Mio. m<sup>2</sup>, 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 956 Mietverträge mit einem Nettokaltmietvolumen von rund € 221 Mio. p. a.



 Mietvolumen ISZ in Mio. €

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 Stadtlizenz 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.



## 1.3 Projektmanagement

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



### 1.3.1 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, 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.



### 1.3.2 Projektrealisierung

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

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

Wird innerhalb der gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltung im MVM die Gesellschaft durch eine vermögensverwaltende Objekt-KG mit der Realisierung oder Sanierung eines Objektes beauftragt, wird

das Geschäftsfeld Projektmanagement mit den entsprechenden Aufgaben für die Planung und Umsetzung des jeweiligen Projektes betraut.

## 2 Marktumfeld



### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen.

Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr erholen, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Im Vergleich zum vorangegangenen Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Verarbeitenden Gewerbe deutlich um 4,4 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die meisten Dienstleistungsbereiche verzeichneten gegenüber 2020 merkliche Zuwächse. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, um 5,4 % zu. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe fiel das Wirtschaftswachstum aufgrund der anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen mit einem Plus von 3,0 % etwas verhaltener aus.

Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 gegenüber 2020 leicht um 0,4 % zurück.

Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. So lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe 2021 noch 6,0 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier lag die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2021 sogar noch 9,9 % unter dem Vorkrisenniveau. Im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wurde der Rückgang der Wirtschaftsleistung aus dem Krisenjahr 2020 im Jahr 2021 nahezu kompensiert.

Das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation konnten sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 merklich steigern. Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt.

Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus im zweiten Jahr der Corona-Pandemie preisbereinigt um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 % mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.

Der Außenhandel erholte sich 2021 von den starken Rückgängen im Vorjahr. Deutschland exportierte preisbereinigt 9,4 % mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig um preisbereinigt 8,6 % zu. Damit lag der Außenhandel Deutschlands 2021 nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Beschäftigungsgewinne gab es im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+2,2 %), im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe wie schon im Jahr zuvor zu Beschäftigungsverlusten (-1,8 %). Die Zahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger nahm 2021 weiter ab, während mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2021 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 153,9 Milliarden Euro. Das war noch etwas mehr als im Jahr 2020 mit 145,2 Milliarden Euro und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Wiedervereinigung. Das Defizit des Bundes stieg beträchtlich und war im Jahr 2021 mit 155,3 Milliarden Euro sogar noch etwas höher als das Defizit des Staates insgesamt. Dagegen waren die Finanzierungssalden der Länder (-1,6 Milliarden Euro) und der Sozialversicherungen (-0,1 Milliarden Euro) nur leicht im Minus. Die Gemeinden schlossen das Haushaltsjahr sogar mit einem kleinen Überschuss von 3,1 Milliarden Euro ab. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2021 eine Defizitquote von 4,3 %.

(Quelle: Statistisches Bundesamt)



## 2.2 Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes

Ein weiteres Jahr mit der Corona-Pandemie ist beendet, wobei sich das Ergebnis auf dem Bürovermietungsmarkt Hamburg besser entwickelt hat als im Vorjahr. Der Büroflächenumsatz der Elbmetropole legte 2021 im Vorjahresvergleich um 44 % auf 490.000 m<sup>2</sup> zu. Der Eigennutzeranteil betrug im Vorjahresvergleich unverändert niedrige 6 %.

Der größte Abschluss des Jahres war unterdessen der Vertrag der Berenberg Bank im Neubauprojekt „Ipanema“ am Überseering 30 in der City Nord aus dem 3. Quartal. Zweitgrößter Abschluss war der Vertrag der Stadt im „Michaelis Quartier“ (Ludwig-Erhard-Straße 11–17, City) aus dem 1. Quartal über rund 17.600 m<sup>2</sup> Bürofläche, gefolgt von dem Eigennutzerbaustart der Techniker Krankenkasse für einen Erweiterungsbau an der Bramfelder Chaussee 160–164 (ca. 14.800 m<sup>2</sup>, Hamburg Ost) im 3. Quartal. Die Zahl der registrierten Abschlüsse steigerte sich um 20 % gegenüber dem Krisenjahr 2020. Die Vertragsanzahl belief sich 2021 mit rund 600 Verträgen wieder auf dem Niveau von 2019.

2021 entfiel mit rund 220.000 m<sup>2</sup> und einem Umsatzanteil von 45 % weniger als die Hälfte des Flächenumsatzes auf die zentralen Teilmärkte City, HafenCity und City Süd. Klarer Spitzenreiter im Ranking der Teilmärkte war dabei die City, die mehr als ein Viertel des Gesamtflächenumsatzes, rund 126.000 m<sup>2</sup>, für sich verbuchen konnte. Mit Umsatzanteilen von jeweils knapp 11 % und rund 52.000 m<sup>2</sup> folgten die City Süd und der Bereich Hamburg Ost. Dabei wurde in der City Süd der Abschluss durch die zur E.ON-Gruppe gehörende e.kundenservice Netz im Neubauprojekt „7Nine“ am Normannenweg mit rund 8.700 m<sup>2</sup> als größter Vertrag registriert. Größter Abschluss in Hamburg Ost war die Anmietung des KI-Unternehmens ek robotics in dem Neubauprojekt „Peute Dock“ am Oberwerder Damm 11–21 mit einem Büroflächenanteil von rund 4.800 m<sup>2</sup>. Der Umzug des Unternehmens mit mindestens 250 Mitarbeitern ist für Anfang 2023 geplant. Wichtigste Flächenabnehmer 2021 waren die Unternehmen aus den Bereichen Tourismus/Verkehr, Verarbeitendes Gewerbe sowie Bau/Immobilien mit Umsatzanteilen im zweistelligen Bereich. Innerhalb der Bau- und Immobilienbranche dominierten Business-Center und Co-Working-Konzepte.

Die Durchschnittsmiete schloss das Jahr 2021 mit einem Höchstwert von 18,10 €/m<sup>2</sup>/Monat ab und veränderte sich gegenüber dem Vorquartal nicht. Verglichen mit Ende 2020 kletterte sie um 3,4 % nach oben. Großvolumige Abschlüsse in Neubauprojekten mit entsprechend hohem Mietniveau der

letzten zwölf Monate bildeten dabei die Basis für den Anstieg bei der flächengewichteten Durchschnittsmiete. Die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) blieb gegenüber dem Vorquartal ebenfalls stabil. Innerhalb der letzten zwölf Monate legte der Wert um 3,3 % zu und stieg von 30,50 auf 31,50 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Verglichen mit dem Vorquartal blieb die Leerstandsquote am Ende des 4. Quartals 2021 stabil bei 3,8 %. Ende 2020 betrug sie 3,5 %. Das Angebot an innerhalb von sechs Monaten verfügbaren Büroflächen erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 10,6 % auf 537.600 m<sup>2</sup>. Im Jahresverlauf 2022 wird der Büroflächenleerstand voraussichtlich weiter zunehmen und die Leerstandsrate deutlich steigen, aber im niedrigen einstelligen Bereich bleiben. Unternehmen wollen zwar Flächen einsparen, aber nicht in dem Maße wie vor einigen Monaten erwartet. Vielmehr investieren sie in die Qualität ihrer Räume, was auch großzügige Gemeinschafts- und Rückzugsflächen umfasst. Trotz dieser Zunahme wird eine stabile Mietpreisentwicklung in der City und den stark nachgefragten Lagen erwartet. Bei einem höheren Leerstand könnten die Mieten für Randlagen allerdings unter Druck geraten.

Die Baubranche leidet nach wie vor unter den allgegenwärtigen Lieferungsverzögerungen und damit verbundenen Materialengpässen. Somit kommt es bei einigen Büroprojekten zu Verschiebungen der Fertigstellungstermine. Stand Ende 2021 werden für die Jahre 2022 und 2023 zusammen rund 47 Büroprojektfertigstellungen mit einem Gesamtvolumen von 556.000 m<sup>2</sup> erwartet. Bei einer Vorvermietungsquote von 57 % kommen rund 238.000 m<sup>2</sup> spekulativ auf den Markt. Insbesondere für 2023 wird ein Peak erwartet. Mit einem Volumen von rund 361.000 m<sup>2</sup> wird das 5-Jahres-Mittel der Jahre 2017 bis 2021 von 148.000 m<sup>2</sup> mehr als verdoppelt.

Wenn die vierte Pandemiewelle wie vorausgesagt abflacht und sich die Lieferketten ab Mitte 2022 normalisieren, wird der Hamburger Büromarkt von einer weiter zunehmenden Dynamik des Vermietungsgeschehens profitieren. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine können zur Zeit noch nicht eingeschätzt werden. Es ist aber davon auszugehen, dass sich der Konflikt eher dämpfend auswirken wird. Für das Jahresende wird ein Flächenumsatz oberhalb von 500.000 m<sup>2</sup> erwartet. Die Spitzenmiete sowie die Mieten für Neubauprojektentwicklungen in zentralen Lagen dürften stabil bleiben. Je nach Umfang des Anmietungsvolumens im hochpreisigen Segment könnte jedoch die flächengewichtete Durchschnittsmiete im Jahresverlauf etwas nachgeben. Das Angebot an Büroflächen wird sich 2022 vergrößern. Zum Jahresende könnte die Quote in den Bereich von 4,8 % anwachsen.

*(Quelle: Grossmann & Berger)*

---

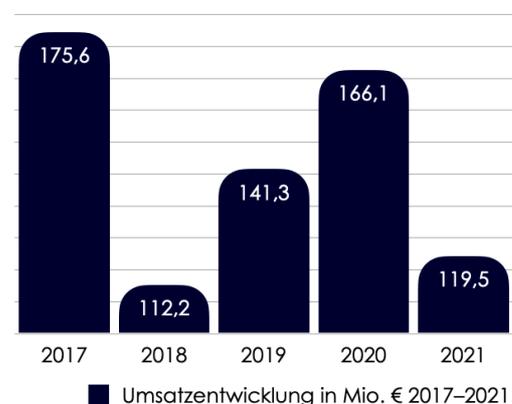
### 3 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die Geschäftsführung schätzt die Lage der Gesellschaft positiv ein.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) von € 3,8 Mio. (Vorjahr: € 3,2 Mio.) erzielt. Das Ergebnis liegt damit um rund € 0,6 Mio. über dem Vorjahr und rund € 1,3 Mio. über dem Wert im Prognosebericht des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2020. Die Überschreitung gegenüber der Prognose ist im Wesentlichen auf einen unter Plan liegenden Instandhaltungsaufwand zurückzuführen, da sich viele Instandhaltungsprojekte bedingt durch Corona, Lieferprobleme und ausgelastete Handwerker verschoben haben.

#### 3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse insgesamt, also einschließlich Umlagen, Projektsteuerungshonoraren und Erlösen aus der Tätigkeit als Generalübernehmer, sind im Jahr 2021 um € 46,6 Mio. auf € 119,5 Mio. gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den geringen Verkaufserlösen von Bauprojekten aus der Generalübernehmertätigkeit (€ 8,3 Mio., Vorjahr: € 61,8 Mio.). Die Verkaufserlöse betreffen im Wesentlichen die Teilschlussrechnung Objekt JazzLabor sowie mit € 6,4 Mio. die Sanierung von Kulturimmobilien. Dagegen sind die Erlöse der Hausbewirtschaftung (€ 75,1 Mio., Vorjahr: € 70,8 Mio.) im Wesentlichen durch zusätzliche Mieten aus Objektzugängen (insgesamt € 51,6 Mio., Vorjahr: € 48,1 Mio.) und Weiterbelastungen im Rahmen von Gebäudeunterhaltungsverträgen (€ 8,3 Mio., Vorjahr: € 6,2 Mio.) gestiegen.



Die Erlöse aus Betreuungsleistungen werden als Dienstleistungserträge erfasst und beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt € 17,3 Mio. (Vorjahr: € 16,0 Mio.). Der Anstieg der Erlöse aus Baubetreuung steht im Zusammenhang mit der Beendigung von Aufträgen, die nun abgerechnet werden konnten. Dieses betrifft im Wesentlichen Baubetreuungen für den Landesbetrieb Großmarkt sowie die Projekte „Sanierung Rampenniederfahrten“ und „Sanierung E-Karrenkehre“. Für die technische Betreuung der Tochterunternehmen, im Wesentlichen für die Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH (GGP) und die Grundstücksgesellschaft GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH, wurden Umsatzerlöse von € 0,6 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.) erzielt.

Insgesamt wurden für die Baubetreuung € 8,0 Mio. (Vorjahr: € 6,5 Mio.) und aus der Verwalterbetreuung (inklusive pauschaler Erträge aus Dienstleistungsrahmenvertrag) € 6,8 Mio. (Vorjahr: € 6,6 Mio.) an Erlösen erzielt. Der Anteil des ISZ an den Erträgen der Verwaltungsbetreuung belief sich auf rund € 1,6 Mio. (Vorjahr: € 1,7 Mio.).

Die Umsatzerlöse im Rahmen der Vergütung des Verwaltervertrags betragen € 2,6 Mio. (Vorjahr: € 2,5 Mio.).

Den gesunkenen Umsatzerlösen steht eine Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen in Höhe von € 70,5 Mio. gegenüber, sodass sich die Gesamtleistung um € 42,5 Mio. auf € 189,9 Mio. erhöhte.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge trugen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften GGP 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 2021 insgesamt € 144,8 Mio. (Vorjahr: € 101,8 Mio.). Die darin enthaltenen von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen

beliefen sich insgesamt auf € 15,6 Mio. (Vorjahr: € 15,5 Mio.). Die Aufwendungen für Heizkosten beliefen sich unverändert auf € 3,2 Mio. (Vorjahr: € 3,2 Mio.) und die Betriebskosten auf € 15,0 Mio. (Vorjahr: € 13,3 Mio.). Die Aufwendungen im Rahmen des Dienstleistungsrahmenvertrags beliefen sich insgesamt auf € 13,0 Mio. (Vorjahr: € 12,7 Mio.). Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr € 64,4 Mio. (Vorjahr: € 30,2 Mio.) an Materialeinzelkosten erfasst, die aufgrund der Übernahme als Generalübernehmer insbesondere im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Philosophenturm 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 € 0,8 Mio. auf € 19,1 Mio. erhöht. Die Fremdkosten für Baubetreuung haben sich um rund € 4,2 Mio. auf € 11,4 Mio. erhöht. Die übrigen bezogenen Leistungen beliefen sich auf rund € 3,2 Mio. (Vorjahr: € 1,4 Mio.).



Der Anstieg der Personalaufwendungen um € 2,8 Mio. auf € 24,4 Mio. resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Anzahl der Mitarbeiter auf 315 Personen per 31.12.2021 (Vorjahr: 307) sowie aus Tarifsteigerungen.

Erkennbaren Risiken aus etwaigen Kostenüberschreitungen für Bauvorhaben und aus Mietverträgen wurde im Rahmen der Bewertung der unfertigen Leistungen bzw. durch Rückstellungsbildung angemessen Rechnung getragen. Dabei bestehen erhebliche Schätzunsicherheiten. Diese betreffen zum einen die Höhe der Mehrkosten als auch die Frage, inwieweit die Gesellschaft Verzögerungen, z. B. coronabedingt, als Kostenerhöhungen zu verantworten hat. Die Risiken wurden einzelfallbezogen geschätzt und mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Die gebildete Risikovorsorge bewegt sich insgesamt im mittleren Bereich der möglichen Gesamtrisiken.

Das Jahresergebnis betrug einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften rund € 3,8 Mio. (Vorjahr: € 3,2 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 vor Umlagen aus dem Asset-Management in Höhe von € 21,3 Mio. (Vorjahr: € 12,6 Mio.), davon insbesondere bedingt durch die Parkhäuser mit € 5,9 Mio. (Vorjahr: € 4,8 Mio.), und einen negativen Ergebnisbeitrag aus dem Projektmanagement in Höhe von € 2,1 Mio. (Vorjahr: positiv € 3,4 Mio.).

## 3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 7,1 % (Vorjahr: 9,1 %) und ist wegen der gestiegenen Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Das Sachanlagevermögen hat sich insgesamt um rund € 69,1 Mio. erhöht. Wesentlich verantwortlich dafür ist der Erwerb des Erbbaurechts an dem Objekt Mittelweg 176–177 und der Ankauf eines Grundstücks jeweils inklusive Nebenkosten.

Das Investitionsvolumen im Sachanlagevermögen der Gesellschaft lag mit € 79,3 Mio. um rund € 29,7 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 109,0 Mio.

Innerhalb des Vorratsvermögens werden neben den noch nicht abgerechneten Betriebskosten von € 16,6 Mio. (Vorjahr: € 14,3 Mio.) noch nicht abgerechnete Bauleistungen in Höhe von € 128,0 Mio. (Vorjahr: € 59,2 Mio.) erfasst. Diese betreffen Leistungen als Generalübernehmer im Rahmen des MVM, insbesondere die Bauvorhaben „Hochschule für bildende Künste“ (HfBK) (€ 8,2 Mio.), Philosophenturm (€ 37,7 Mio.), Neubau Jugendanstalt (€ 9,2 Mio.), Bürgerhaus Eidelstedt (€ 3,6 Mio.) sowie verschiedene Kultur- und Museumsobjekte (€ 20,5 Mio.).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um € 0,7 Mio. auf € 1,7 Mio. gestiegen.

Die Forderungen gegenüber der HGV in Höhe von € 29,4 Mio. (Vorjahr: Verbindlichkeiten € 6,6 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Cash-Pool Forderungen von € 34,3 Mio. (Vorjahr: € 8,2 Mio.) abzüglich der ausstehenden Ergebnisabführung an die HGV in Höhe von € 3,8 Mio. (Vorjahr: € 3,2 Mio.).

Die Forderungen gegen die FHH betragen € 3,2 Mio. (Vorjahr: € 5,0 Mio.) und resultieren im Wesentlichen in Höhe von € 1,7 Mio. (Vorjahr: € 4,4 Mio.) aus dem Dienstleistungsrahmenvertrag (Polizei/Feuerwehr) mit der Behörde für Inneres und Sport (BIS).

Im Geschäftsjahr wurden neue Bankdarlehen aufgenommen. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen von € 6,3 Mio. haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt auf € 295,9 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 1,5 Mio. auf € 2,5 Mio.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug € -25,6 Mio. gegenüber € 13,1 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.

## Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Gesellschaft hat sich bei einem stabilen Geschäft besser als geplant entwickelt und sieht sich für die Zukunft gut aufgestellt.

## 4 Chancen- und Risikobericht

### 4.1 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 der 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 Konjunkturprogramme, die einer möglichen länger andauernden Rezession entgegenwirken sollen, könnten sich aber auch positive Auswirkungen auf das Bauprogramm der FHH ergeben.

Die aus den oben genannten coronabedingten Risiken insgesamt resultierenden Effekte sind zur Zeit nicht bezifferbar.

Des Weiteren wird im Nachtragsbericht auf die Auswirkung der Ukraine Krise hingewiesen. Die Gesellschaft könnte hiervon durch steigende Bau- und Energiepreise sowie Versorgungsengpässe betroffen sein. Der Umfang dieser Auswirkungen lässt sich zur Zeit noch nicht abschätzen.

Mit der Hamburger Bürgerschaftswahl in 2025 besteht langfristig 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 HfBK und Sanierung des Philosophenturms im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells werden Budgetüberschreitungen prognostiziert, für die nach der aktuell gültigen Datenlage angemessene Risikovorsorge getroffen wurde.

Dabei bestehen nach wie vor insbesondere bei dem Projekt Philosophenturm erhebliche Schätzunsicherheiten im Zusammenhang mit der Höhe der Mehrkosten sowie der Verursachung von Bauverzögerungen. Die Risiken wurden der Höhe nach geschätzt und mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Die gebildete Risikovorsorge bewegt sich insgesamt im mittleren Bereich der möglichen Gesamtrisiken.

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 in der Regel Vertragsöffnungsklauseln mit erstmaliger Wirkung zehn Jahre nach Vertragsbeginn vereinbart, welche eine Kostenanpassung zwischen Mietern und Objekt-KG's (Besitzgesellschaften der Mietobjekte) ermöglichen, sofern die ihrerseits die über den ursprünglich vereinbarten Höchstbeträgen liegenden Unterhaltungskosten an die Objekt-KG weitergeben kann. 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 Instandhaltungsstau abzubauen, für die Objekte eine langfristig angelegte ordnungsgemäße und nachhaltige Bewirtschaftung sicherzustellen sowie die laufenden Instandhaltungsbedarfe der jeweiligen Kulturstätten realisieren zu können. Terminverschiebungen von Maßnahmen könnten eine Verminderung der für das Berichtsjahr geplanten Betreuungsentgelte zur Folge haben.

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

Der Eintritt zusätzlicher Instandhaltungsaufwendungen in 2022 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.

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.



## 4.2 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 CO<sub>2</sub>-reduzierende Sanierung des Gebäudeportfolios werden derzeit durch die Gesellschaft vorangetrieben.

## 5 Prognosebericht

---

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnet die Gesellschaft mit einem positiven, leicht reduzierten Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von rund € 3,6 Mio. Das voraussichtliche Ergebnis wird dabei 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 sowie der Ukraine-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, 4. April 2022  
Sprinkenhof GmbH



gez. Martin Görge  
(Geschäftsführer)



gez. Jan Zünke  
(Geschäftsführer)

---

## INHALTSVERZEICHNIS ANHANG

---

|  |    |
|--|----|
| BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021 – AKTIVA  | 18 |
| BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021 – PASSIVA   | 19 |
| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  | 20 |
| ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021  | 21 |
|  Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss                               | 21 |
|  Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden                                | 21 |
|  Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz                      | 24 |
|  Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung | 28 |
|  Beteiligungen  | 28 |
|  Sonstige finanzielle Verpflichtungen                               | 29 |
|  Sonstige Angaben   | 29 |
|  Nachtragsbericht   | 30 |
|  Organe   | 31 |
| BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS  | 32 |
| BERICHT DES AUFSICHTSRATES   | 36 |
| ENTSPRECHENSERKLÄRUNG  | 37 |
| MEHRJAHRESÜBERSICHT  | 38 |
| KONTAKT/IMPRESSUM  | 39 |

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021 – AKTIVA**

|   | 31.12.2021 in €       | 31.12.2020 in €       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>  |                       |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   | <b>908.186,61</b>     | <b>719.446,83</b>     |
| Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten |                       |                       |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten  | 337.500.444,90        | 245.043.569,01        |
| 2. Einbauten in gemieteten Grundstücken   | 14.528.567,90         | 15.228.635,86         |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 723.929,00            | 944.641,00            |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau  | 29.189.395,35         | 51.580.362,55         |
|   | <b>381.942.337,15</b> | <b>312.797.208,42</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                       |                       |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 78.937,52             | 78.937,52             |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen   | 1.450.000,00          | 1.570.000,00          |
|   | <b>1.528.937,52</b>   | <b>1.648.937,52</b>   |
|   | <b>384.379.461,28</b> | <b>315.165.592,77</b> |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>  |                       |                       |
| <b>I. Vorräte</b>   |                       |                       |
| 1. Heizölbestände   | 17.504,01             | 14.509,38             |
| 2. Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten   | 16.637.761,80         | 14.290.394,92         |
| 3. Noch nicht abgerechnete Bauvorhaben aus GÜ-Tätigkeit   | 90.783.717,73         | 35.222.495,08         |
| 4. Noch nicht abgerechnete Leistungen aus GU-Verträgen  | 3.179.035,22          | 1.692.292,17          |
| 5. Unfertige Leistungen aus Dienstleistungsrahmenvertrag, Projektrealisierung (Honorare)                                  | 34.042.505,22         | 22.281.345,58         |
|   | <b>144.660.523,98</b> | <b>73.501.037,13</b>  |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>  |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 1.706.725,92          | 1.013.021,57          |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen   | 40.881.173,91         | 53.272.686,41         |
| 3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg   | 3.184.315,51          | 5.016.734,90          |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände  | 6.536,51              | 25.334,81             |
|   | <b>45.778.751,85</b>  | <b>59.327.777,69</b>  |
| <b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>   | <b>1.961.832,70</b>   | <b>1.561.337,08</b>   |
|   | <b>192.401.108,53</b> | <b>134.390.151,90</b> |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>  |                       |                       |
|   | <b>7.536.247,84</b>   | <b>7.858.059,74</b>   |
| <b>AKTIVA</b>   | <b>584.316.817,65</b> | <b>457.413.804,41</b> |

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021 – PASSIVA**

|  | 31.12.2021 in €       | 31.12.2020 in €       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>   |                       |                       |
| 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          |
|  | <b>41.510.798,60</b>  | <b>41.510.798,60</b>  |
| <b>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZU GEGENSTÄNDEN DES ANLAGEVERMÖGENS</b> |                       |                       |
|  | <b>29.569.862,28</b>  | <b>25.157.915,44</b>  |
| <b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>   |                       |                       |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                         | 20.684.527,00         | 17.210.532,00         |
| 2. Steuerrückstellungen  | 0,00                  | 182.513,00            |
| 3. Sonstige Rückstellungen   | 37.493.396,67         | 27.344.112,39         |
|  | <b>58.177.923,67</b>  | <b>44.737.157,39</b>  |
| <b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>  |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                      | 295.878.884,84        | 228.318.178,15        |
| 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen  | 45.331.558,10         | 30.533.685,22         |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                  | 2.537.916,08          | 4.085.418,78          |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                               | 97.636.724,94         | 69.994.939,34         |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten  | 629.547,11            | 1.108.824,39          |
| davon aus Steuern: € 269,847,36 (Vorjahr: € 280.909,46)                              |                       |                       |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 123.703,26 (Vorjahr: € 277.067,04)        |                       |                       |
|  | <b>442.014.631,07</b> | <b>334.041.045,88</b> |
| <b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>   |                       |                       |
|  | <b>13.043.602,03</b>  | <b>11.966.887,10</b>  |
| <b>PASSIVA</b>   | <b>584.316.817,65</b> | <b>457.413.804,41</b> |

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

|  | 2021 in €           | 2020 in €           |
|--|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse  | 119.468.433,17      | 166.110.513,57      |
| 2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebskosten und Baubetreuungsleistungen | 70.473.072,88       | -18.644.163,37      |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen   | 1.002.301,35        | 1.273.574,13        |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge   | 4.919.124,96        | 3.163.699,39        |
| 5. Materialaufwand   |                     |                     |
| a. Kosten der Beheizung  | -3.170.774,18       | -3.205.672,36       |
| b. Aufwendungen für bezogene Leistungen  | -141.612.951,75     | -98.566.172,53      |
| 6. Personalaufwand   |                     |                     |
| a. Löhne und Gehälter  | -19.390.745,64      | -17.398.340,49      |
| b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung   | -4.965.162,78       | -4.200.787,36       |
| davon für Altersversorgung € 1.331.749,87 (Vorjahr: € 869.972,02)  |                     |                     |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                              | -7.945.789,71       | -6.974.136,90       |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen  | -7.619.899,56       | -11.929.529,96      |
| 9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen   | 50.709,95           | 48.767,68           |
| davon aus verbundenen Unternehmen: € 50.709,95 (Vorjahr: € 48.767,68)  |                     |                     |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 1.512,49            | 77.076,64           |
| davon aus verbundenen Unternehmen: € 1.476,79 (Vorjahr: € 3.537,53)  |                     |                     |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   | -7.399.848,33       | -6.556.550,38       |
| davon an verbundene Unternehmen: € 28.928,51 (Vorjahr: € 65.341,69)  |                     |                     |
| davon aus der Aufzinsung: € 2.230.598,00 (Vorjahr: € 1.714.606,00)   |                     |                     |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag   | 0,00                | -3,28               |
| <b>13. Ergebnis nach Steuern</b>   | <b>3.809.982,85</b> | <b>3.198.274,78</b> |
| 14. Sonstige Steuern   | -30.978,82          | -2.301,71           |
| 15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn  | -3.779.004,03       | -3.195.973,07       |
| <b>16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>         |

---

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

---

### 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.

Als verbundene Unternehmen werden im Jahresabschluss Unternehmen bezeichnet, auf die die Freie und Hansestadt Hamburg beherrschenden Einfluss nach § 290 HGB ausüben kann.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige kumulierte Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer vorgenommen. Wertminderungen werden durch außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Bei Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Wertminderungen werden durch außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt. Bei Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die voraussichtliche Nutzungsdauer beträgt zwischen 3–5 Jahren (immaterielle Vermögensgegenstände), zwischen 33–50 Jahren (Gebäude) und 2–20 Jahren (sonstige Anlagegüter).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG bis € 800,00 sofort abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter über € 800,00 wurden aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf die niedrigeren beizulegenden Werte vorgenommen. Sind die Gründe für die Wertminderung ganz oder teilweise weggefallen, erfolgte eine Wertaufholung maximal bis zu den Anschaffungskosten.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten. Die hierfür erhaltenen Vorauszahlungen werden als erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen ausgewiesen. Die Gesellschaft bilanziert und bewertet die Betriebskosten nach den Bilanzierungsgrundsätzen der Wohnungswirtschaft. Die noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten werden als Vorratsvermögen ausgewiesen und zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschläge für Leerstand und Ausfallrisiken, bewertet.

Grundlage für die Bewertung der noch nicht abgerechneten Bauvorhaben aus der Tätigkeit als Generalübernehmer sowie der übrigen unfertigen Leistungen sind die Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB. Die Herstellungskosten beinhalten angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung. Sofern erforderlich, werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert

vorgenommen. Wie bereits in der Vergangenheit wurden im Geschäftsjahr 2021 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 255 (Vorjahr: T€ 141) aktiviert. Im Jahresabschluss 2021 wurden eine Einzelwertberichtigung in Höhe von T€ 1.528 sowie eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 1 % auf den nicht einzelwertberichtigten Bautenstand aus der Tätigkeit als Generalübernehmer in Höhe von T€ 423 (Vorjahr: T€ 60) gebildet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert bzw. mit den am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Werten. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht.

Als Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) werden Forderungen gegen die Kernverwaltung der FHH ausgewiesen, die gemäß Verwaltungsvorschriften der FHH („VV Bilanzierung“) die Verfassungsorgane, Senatsämter, Fachbehörden sowie Bezirksämter umfasst. Die Forderungen gegen die Landesbetriebe der FHH werden dagegen als Forderungen gegen verbundene Unternehmen bilanziert. Diese Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Bilanzstichtag saldiert ausgewiesen.

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

Erhaltene Investitionszuschüsse auf Sachanlagen werden unter dem Posten Sonderposten für Investitionszuschüsse ausgewiesen und über die Nutzungsdauer des betreffenden Vermögensgegenstands ertragswirksam vereinnahmt.

Die Pensionsverpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Der Rechnungszinsfuß wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB mit dem Marktzinssatz, der dem durchschnittlichen restlaufzeitadäquaten Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre entspricht, berechnet. Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 1,87 %. Die Bewertung berücksichtigt keine unternehmensspezifische Fluktuationsrate.

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

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag, der sich zum 31. Dezember 2021 bei Diskontierung mit dem durchschnittlichen Markzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre im Vergleich zur angewandten Methode mit 10 Geschäftsjahren ergibt, ermittelt sich wie folgt:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Erfüllungsbetrag bei zehnjähriger Durchschnittsbildung   | € 20.684.527,00 |
| Erfüllungsbetrag bei siebenjähriger Durchschnittsbildung | € 23.221.462,00 |
| <b>Unterschiedsbetrag</b>                                | € 2.536.935,00  |

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

Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen werden zum Nennwert nach der Nettomethode angesetzt. Die erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen werden aus der Sollstellung der Nebenkostenvorauszahlungen ermittelt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) werden Verbindlichkeiten gegenüber der Kernverwaltung der FHH ausgewiesen, die gemäß Verwaltungsvorschriften der FHH („VV Bilanzierung“) die Verfassungsorgane, Senatsämter, Fachbehörden sowie Bezirksämter umfasst. Die Verbindlichkeiten gegenüber den Landesbetrieben der FHH werden dagegen als Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bilanziert. Diese Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Bilanzstichtag saldiert ausgewiesen.

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 2021 bestehende Summe aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof GmbH treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben beträgt T€ 6.964. Des Weiteren führt die Gesellschaft zwei Treuhandkonten bei deutschen Geschäftsbanken (T€ 59 bzw. T€ 10) für die KG VHG Verwaltung Hamburgische Gebäude GmbH & Co. Sämtliche Treuhandkonten werden nicht in der Bilanz der Sprinkenhof GmbH bilanziert.



## Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz

Die Aufgliederung und die Entwicklung des Anlagevermögens werden in dem folgenden Anlagegitter dargestellt:

### Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten

|  | Stand per<br>01.01.2021<br>T€ | Zugänge<br>T€ | Abgänge<br>T€ | Um-<br>buchungen<br>T€ | Stand per<br>31.12.2021<br>T€ |
|--|-------------------------------|---------------|---------------|------------------------|-------------------------------|
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                               |               |               |                        |                               |
| Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 4.462                         | 551           | 2.469         | 0                      | 2.544                         |
|  | <b>4.462</b>                  | <b>551</b>    | <b>2.469</b>  | <b>0</b>               | <b>2.544</b>                  |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                               |               |               |                        |                               |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten                                     | 318.107                       | 64.190        | 3.818         | 35.845                 | 414.324                       |
| 2. Einbauten in gemieteten Grundstücken  | 23.295                        | 181           | 0             | 0                      | 23.476                        |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 4.442                         | 405           | 0             | 0                      | 4.847                         |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau   | 51.794                        | 14.573        | 1             | -37.176                | 29.190                        |
|  | <b>397.638</b>                | <b>79.349</b> | <b>3.819</b>  | <b>-1.331</b>          | <b>471.837</b>                |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                               |               |               |                        |                               |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 79                            | 0             | 0             | 0                      | 79                            |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen  | 1.570                         | 0             | 121           | 0                      | 1.449                         |
|  | <b>1.649</b>                  | <b>0</b>      | <b>121</b>    | <b>0</b>               | <b>1.528</b>                  |
|  | <b>403.749</b>                | <b>79.900</b> | <b>6.409</b>  | <b>-1.331</b>          | <b>475.909</b>                |

\* unter „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau“ wird i. H. v. T€ 1.331 eine Umbuchung in das Vorratsvermögen ausgewiesen.

|  | <b>Kumulierte Abschreibungen</b> |               |               |                        | Stand per<br>31.12.2021<br>T€ | Buchwert<br>31.12.2021<br>T€ | Buchwert<br>des Vorjahres<br>T€ |
|--|----------------------------------|---------------|---------------|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
|  | Stand per<br>01.01.2021<br>T€    | Zugänge<br>T€ | Abgänge<br>T€ | Um-<br>buchungen<br>T€ |                               |                              |                                 |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  |                                  |               |               |                        |                               |                              |                                 |
| Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 3.743                            | 362           | 2.469         | 0                      | 1.636                         | 908                          | 719                             |
|  | <b>3.743</b>                     | <b>362</b>    | <b>2.469</b>  | <b>0</b>               | <b>1.636</b>                  | <b>908</b>                   | <b>719</b>                      |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                                  |               |               |                        |                               |                              |                                 |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten                                     | 73.064                           | 6.077         | 2.531         | 214                    | 76.824                        | 337.500                      | 245.043                         |
| 2. Einbauten in gemieteten Grundstücken  | 8.066                            | 881           | 0             | 0                      | 8.947                         | 14.529                       | 15.229                          |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 3.496                            | 626           | 0             | 0                      | 4.122                         | 725                          | 946                             |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau   | 214                              | 0             | 0             | -214                   | 0                             | 29.190                       | 51.580                          |
|  | <b>84.840</b>                    | <b>7.584</b>  | <b>2.531</b>  | <b>0</b>               | <b>89.893</b>                 | <b>381.944</b>               | <b>312.798</b>                  |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |                                  |               |               |                        |                               |                              |                                 |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 0                                | 0             | 0             | 0                      | 0                             | 79                           | 79                              |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen  | 0                                | 0             | 0             | 0                      | 0                             | 1.449                        | 1.570                           |
|  | <b>0</b>                         | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>               | <b>0</b>                      | <b>1.528</b>                 | <b>1.649</b>                    |
|  | <b>88.583</b>                    | <b>7.946</b>  | <b>5.000</b>  | <b>0</b>               | <b>91.529</b>                 | <b>384.380</b>               | <b>315.166</b>                  |

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

Der Anlagenspiegel enthält jeweils Anpassungen bei den historischen Anschaffungskosten und kumulierten Abschreibungsbeträgen zum 1. Januar 2021 in gleicher Höhe, bei den immateriellen Wirtschaftsgütern von € +0,05 Mio., bei den Einbauten in gemieteten Grundstücken von € + 0,9 Mio. sowie bei den Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung von € - 0,2 Mio. Es handelt sich bei allen Positionen um Verschiebungen zwischen den historischen Anschaffungskosten und den dazugehörigen kumulierten Abschreibungen, welche im Rahmen einer Softwareumstellung festgestellt wurden. Die Anpassungen sind nicht ergebniswirksam.

(1) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben in Höhe von T€ 44.393 (Vorjahr: T€ 59.245) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben in Höhe von T€ 76 (Vorjahr: T€ 82) und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 1.309 (Vorjahr: T€ 0) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen T€ 11.452 (Vorjahr: T€ 53.273) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und T€ 29.429 sonstige Vermögensgegenstände. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen gegen die Gesellschafterin HGV in Höhe von T€ 29.429 (Vorjahr: Verbindlichkeiten T€ 6.617).

(2) Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt € 3.768.832,00. Alleinige Gesellschafterin der Sprinkenhof GmbH ist die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg („HGV“).

(3) Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten T€ 3.387 (Vorjahr: T€ 3.366), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für Baukosten T€ 23.069 (Vorjahr: T€ 13.790), Rückstellungen für übrige ausstehende Rechnungen T€ 4.378 (Vorjahr: T€ 3.521) sowie Rückstellungen für Garantieleistungen T€ 2.950 (Vorjahr: T€ 0). 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 2021 insoweit Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 391 (Vorjahr: T€ 391) ausgewiesen.

## (4) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021

| Verbindlichkeitspiegel                                 | Restlaufzeit<br>von bis zu<br>einem<br>Jahr<br>T€ | Restlaufzeit<br>von mehr<br>als einem<br>Jahr<br>T€ | Davon mehr<br>als fünf Jah-<br>re<br>T€ | Gesamt-<br>betrag<br>31.12.2021<br>T€ | Davon durch<br>Pfandrechte<br>und ähnli-<br>che Rechte<br>gesichert<br>T€ | Art und Form<br>der Sicher-<br>heit |
|--|---|---|---|---------------------------------------|---|-------------------------------------|
| <b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b> | <b>22.625</b>                                     | <b>273.253</b>                                      | <b>249.734</b>                          | <b>295.879</b>                        | <b>10.264</b>   | Grundpfandrecht/Zession             |
| im Vorjahr   | 30.289  | 198.029   | 176.585                                 | 228.318                               | 707   |                                     |
| <b>2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>       | <b>45.332</b>                                     | <b>0</b>  | <b>0</b>                                | <b>45.332</b>                         | <b>0</b>  |                                     |
| im Vorjahr   | 30.534  | 0   | 0                                       | 30.534                                | 0   |                                     |
| <b>3. Verb. aus Lieferungen und Leistungen</b>         | <b>2.538</b>                                      | <b>0</b>  | <b>0</b>                                | <b>2.538</b>                          | <b>0</b>  |                                     |
| im Vorjahr   | 4.085   | 0   | 0                                       | 4.085                                 | 0   |                                     |
| <b>4. Verb. gegenüber verb. Unternehmen</b>            | <b>97.637</b>                                     | <b>0</b>  | <b>0</b>                                | <b>97.637</b>                         | <b>0</b>  |                                     |
| im Vorjahr   | 69.995  | 0   | 0                                       | 69.995                                | 0   |                                     |
| <b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>                   | <b>630</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>                                | <b>630</b>                            | <b>0</b>  |                                     |
| im Vorjahr   | 1.109   | 0   | 0                                       | 1.109                                 | 0   |                                     |
| <b>Gesamt</b>  | <b>168.762</b>                                    | <b>273.253</b>                                      | <b>249.734</b>                          | <b>442.016</b>                        | <b>10.264</b>   |                                     |
| im Vorjahr   | 136.012   | 198.029   | 176.585                                 | 334.041                               | 707   |                                     |

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

- (5) Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 248.153 durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH sowie in Höhe von T€ 10.264 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€ 17.720 (Vorjahr: T€ 14.749), davon entfallen im Wesentlichen T€ 12.667 (Vorjahr: T€ 11.633) auf die FHH, sowie Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen auf sonstige Bestellungen in Höhe von T€ 27.612 (Vorjahr: T€ 15.785). Davon entfallen T€ 8.603 (Vorjahr: T€ 4.908) auf die Gesellschafterin, T€ 4.505 (Vorjahr: T€ 430) auf sonstige verbundene Unternehmen sowie T€ 14.462 (Vorjahr: T€ 10.441) auf die FHH.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit T€ 1.108 (Vorjahr: T€ 7.265) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit T€ 96.529 (Vorjahr: T€ 62.730) sonstige Verbindlichkeiten.



## Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- (1) Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieterlösen T€ 51.624 (Vorjahr: T€ 48.108) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen T€ 19.921 (Vorjahr: T€ 18.508) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen T€ 39.640 (Vorjahr: T€ 37.668).

Unter den Umsatzerlösen werden zudem Erlöse aus dem Verkauf von Bauprojekten aus der Generalübernehmertätigkeit T€ 8.283 (Vorjahr: T€ 61.826) ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse sind unverändert ausschließlich im Inland angefallen.

Die Umsatzerlöse betreffen mit T€ 156 periodenfremde Erlöse.

- (2) Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 3.851 (Vorjahr: T€ 2.373), die früheren Perioden zuzuordnen sind.
- (3) Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 188.
- (4) In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Darlehenszinsen i. H. v. T€ 164 enthalten, die das Vorjahr betreffen. Mit T€ 1.494 (Vorjahr: T€ 1.236) handelt es sich um die Aufwendungen aus der Bürgschaftsprovision an die FHH.
- (5) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden T€ 3.779 an die HGV abgeführt.



## Beteiligungen

Die Sprinkenhof GmbH hält folgende Beteiligungen:

|   | Sitz    | Beteiligungsquote | Eigenkapital<br>€ | Ergebnis<br>2021<br>€ |
|---|---------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH | Hamburg | 100 %             | 25.000,00         | 35.070,91*            |
| Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH                          | Hamburg | 100 %             | 27.796,58         | 15.639,04*            |
| IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH                             | Hamburg | 100 %             | 53.589,84         | 3.159,93              |
| * Vor Ergebnisübernahme/-abführung                                    |         |                   |                   |                       |

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der Anmietung ergeben sich jährliche feste finanzielle Verpflichtungen von rund € 1,8 Mio. für 2022 und T€ 15.605 (Vorjahr: T€ 17.410) für die verbleibende 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 Verpflichtung ist nicht abschließend bestimmbar.

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

## Sonstige Angaben

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 304 Angestellte und 11 gewerbliche Mitarbeiter (Vorjahr: 284 Angestellte und 11 gewerbliche Mitarbeiter).

Zum Bilanzstichtag waren bei der Gesellschaft beschäftigt (Kopfzahlen):

|                               | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|------|------|
| Anzahl Vollzeitkräfte         | 254  | 249  |
| Anzahl Teilzeitkräfte         | 61   | 58   |
| Gesamt                        | 315  | 307  |
| davon Arbeitnehmerinnen       | 139  | 137  |
| davon Arbeitnehmer            | 176  | 170  |
| % Anteil Teilzeitbeschäftigte | 19,4 | 18,9 |
| % Anteil Arbeitnehmerinnen    | 44,1 | 44,6 |
| % Anteil Schwerbehinderte     | 2,9  | 2,3  |
| Anzahl Auszubildende          | 5    | 5    |
| Anzahl Pensionsempfänger      | 88   | 92   |

Die Bezüge der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021 (einschließlich der Tantieme für das Geschäftsjahr 2020, die in 2021 zur Auszahlung gekommen ist) beinhalten für Herrn Zunke € 216.124,92 erfolgsunabhängige Geldbezüge, € 35.000,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 8.400,00 geldwerte Zusatzleistungen und für Herrn Görge € 204.150,00 erfolgsunabhängige und € 41.666,66 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 5.326,14 geldwerte Zusatzleistungen, mithin insgesamt € 259.524,92 für Herrn Zunke und € 251.142,78 für Herrn Görge. Für Tantiemen für das Geschäftsjahr 2021, die im Jahr 2022 zur Auszahlung kommen, wurden für Herrn Zunke € 35.000,00 sowie für Herrn Görge € 50.000,00 im Jahresabschluss 2021 zurückgestellt.

Der bilanzierte Rückstellungsbetrag für künftige Pensionszahlungen für die aktuelle Geschäftsführung beträgt € 1.310.588,00.

An ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 111.542,04 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände bzw. Hinterbliebene beträgt € 1.531.087.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von insgesamt € 1.140,00 keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2021 sind Aufwendungen des Abschlussprüfers für Abschlussprüferleistungen i. H. v. T€ 43 und sonstige Bestätigungsleistungen i. H. v. T€ 34 enthalten.

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

Die Sprinkenhof GmbH wird zum 31. Dezember 2021 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**

Die Corona-Pandemie ist auch im März 2022 noch nicht überstanden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresabschlusses kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Realwirtschaft kommt. Die Effekte könnten in Anbetracht der Interdependenzen in der Wirtschaft zu einem sich selbst verstärkenden Prozess führen, der Unternehmen in Liquiditäts- und Ertragskrisen führen dürfte.

Bei der Gesellschaft haben der Lockdown und die vermehrte Nutzung von Homeoffice bereits zu einer deutlich verringerten Auslastung der Parkhäuser sowie Mietausfällen geführt. Im Baubereich haben coronabedingte Verzögerungen zu substantziellen Mehrkosten geführt.

Der Krieg in der Ukraine könnte insbesondere aufgrund von Preisanstiegen bei Baumaterialien und Energiekosten sowie Schwierigkeiten in den Lieferketten zu Auswirkungen auch auf die Gesellschaft führen. Der Umfang ist zurzeit noch nicht absehbar und hängt ganz wesentlich von der weiteren Entwicklung in der Ukraine ab.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben sich nach dem Ende des Geschäftsjahres 2021 nicht ereignet.

 **Organe****Geschäftsführer**

Jan Zunke, Kaufmann

Martin Görge, Kaufmann

Die Geschäftsführer sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

**Aufsichtsrat**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Dr. Andreas Dressel    | Finanzsenator Stadt Hamburg<br>Vorsitzender   |
| Rainer Wiemers         | Referent der HGV Hamburger Gesellschaft für<br>Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH,<br>stellvertretender Vorsitzender |
| Dr. Antje Mattfeld     | Brödermann Jahn Rechtsanwaltsgesellschaft mbH<br>Rechtsanwältin   |
| Sylke Andresen-Schmidt | Sprinkenhof GmbH<br>Technische Angestellte  |
| Petra Löper            | Sprinkenhof GmbH<br>Technische Angestellte  |
| Peter Axmann           | Leiter Immobilienkunden<br>bei der Hamburg Commercial Bank AG   |

Hamburg, 4. April 2022

**Sprinkenhof GmbH**

gez. Martin Görge  
(Geschäftsführer)



gez. Jan Zunke  
(Geschäftsführer)

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

---

### **WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilen wir wie folgt:

#### **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Sprinkenhof GmbH, Hamburg

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Sprinkenhof GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Sprinkenhof GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen folgende, inhaltlich nicht geprüfte Bestandteile:

- Bericht des Aufsichtsrates,
- Kennzahlen sowie
- Entsprechenserklärung zum Hamburger Corporate Governance Kodex

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine Form von Prüfungsschlussfolgerung ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch erscheinen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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 Unvollständigkeiten, 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 23. Mai 2022

**Mazars GmbH & Co. KG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Scharfenberg  
Wirtschaftsprüferin

Jakumeit  
Wirtschaftsprüferin

## Bericht des Aufsichtsrates

---

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraums die Geschäftsführung im Rahmen der ihm obliegenden Pflichten laufend überwacht. Er wurde von der Geschäftsführung schriftlich und mündlich über alle wichtigen Geschäftsvorgänge und die Lage der Gesellschaft unterrichtet und hat die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge behandelt.

Im Berichtszeitraum fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt.

Die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Die jeweiligen Berichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsicht ausgehändigt. In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht festgestellt und erhebt in Übereinstimmung mit dem Abschlussprüfer keine Einwendungen. Er billigt sowohl den Lagebericht als auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021. 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 2021.

Hamburg, im Juli 2022

### Der Aufsichtsrat



DR. ANDREAS DRESSEL  
Vorsitzender

## Entsprechenserklärung

### Entsprechenserklärung 2021 zum Hamburger Corporate Governance Kodex

Die  
**Sprinkenhof GmbH**  
und ihre Tochtergesellschaften

**Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH,**  
**GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH** und  
**IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH**

haben im Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 Abs. 3 HGB als große Kapitalgesellschaften einzustufen wären) soll einen Prüfungsausschuss (Audit Committee) einrichten oder einen Finanzausschuss beauftragen, der sich mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems sowie der Abschlussprüfung und der Compliance befasst. Mindestens ein Mitglied des Prüfungsausschusses/Finanzausschusses soll über besondere Kenntnisse in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen oder mit der Abschlussprüfung vertraut sein. Der bzw. die Vorsitzende des Prüfungsausschusses/Finanzausschusses soll kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung der Gesellschaft und nicht der/die amtierende Aufsichtsratsvorsitzende sein.

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

Hamburg, 16. Januar 2022



Martin Görge  
Geschäftsführung



Jan Zunke  
Geschäftsführung



Dr. Andreas Dressel  
Aufsichtsrat

## MEHRJAHRESÜBERSICHT

| <b>Finanzkennzahlen in T€</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Umsatzerlöse                  | 119.468     | 166.111     | 141.278     | 112.232     | 175.623     |
| Jahresergebnis vor EAV        | 3.779       | 3.196       | 2.680       | 3.897       | 5.485       |
| Bilanzsumme                   | 584.317     | 457.414     | 363.359     | 340.371     | 249.883     |
| Eigenkapital                  | 41.511      | 41.511      | 41.511      | 41.511      | 6.511       |
| Eigenkapitalquote in %        | 7,1         | 9,1         | 11,4        | 12,2        | 2,6         |
| Operativer Cashflow           | -25.615     | 13.142      | 53.600      | -27.100     | 31.800      |
| EBIT                          | 11.172      | 9.675       | 8.879       | 8.029       | 11.286      |
| EBITA                         | 19.123      | 16.650      | 13.388      | 18.679      | 17.505      |
| Instandhaltungsaufwendungen   | 19.081      | 18.253      | 13.095      | 15.059      | 16.500      |
| <b>Operative Daten</b>        |             |             |             |             |             |
| Mitarbeiter (Anzahl)          | 315         | 307         | 275         | 245         | 219         |
| Grundstücke/Objekte (Anzahl)  | 248         | 247         | 247         | 255         | 452         |
| Mieterlöse                    | 51.651      | 48.108      | 46.014      | 50.891      | 73.158      |

## **KONTAKT/IMPRESSUM**

---

### **HERAUSGEBER:**

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

Fon: 040 33954-0

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

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

