



Geschäfts- bericht 2023

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
 1.3 Projektmanagement	6
 1.3.1 Projektentwicklung	6
 1.3.2 Projektrealisierung	6
2 Marktumfeld	7
 2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage	7
 2.2 Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes	9
3 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft	10
 3.1 Ertragslage	10
 3.2 Vermögens- und Finanzlage	12
4 Chancen- und Risikobericht	13
 4.1 Risikomanagementsystem und identifizierte Einzelrisiken	13
 4.2 Chancen	15
5 Prognosebericht	15

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 Totalübernehmer, 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.

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 sowie der Einhaltung der bei den jeweiligen Bauvorhaben vorgegebenen Fristen gesehen. Die Sicherstellung der Kundenzufriedenheit ist darüber hinaus ein wichtiges Ziel aller Geschäftsbereiche. Die Erreichung dieser Ziele wird durch regelmäßige Kundenzufriedenheitsumfragen nachgehalten.

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.



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.

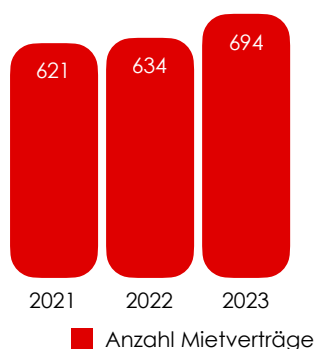
Das Portfolio umfasst Büro-, Laden-, Werkstatt-, Hallen- und Lagerflächen, Parkhäuser und Stellplätze, Gewerbehöfe sowie diverse Spezialimmobilien, wie z. B. Theater, Schauspielhäuser und Museen oder Polizei- und Feuerwachen. Neu errichtete Gebäude, für in der Regel städtische Bedarfe, ergänzen das Portfolio sukzessive.

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 (HGV) über Gebäude der Polizei und Feuerwehr, die an die Nutzer weitervermietet werden.

Die Mieten orientieren sich am Markt oder am Kapitalsdienst, insbesondere bei öffentlich genutzten Objekten, bei denen bspw. „Mieter-Vermieter-Modelle“ (MVM) zur Anwendung kommen.

Trotz des Flächenrückgangs am Büromarkt werden Büros auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen.

Vor allem Objekte in zentralen Lagen, mit hoher Effizienz, guter Verkehrsanbindung und attraktiven Dienstleistungs- und Nahversorgungsangeboten im Umfeld werden auch weiterhin von einer hohen Nachfrage profitieren. Entscheidend wird zudem sein, dass Büros künftig einen Ort des persönlichen Kontakts darstellen und zum Netzwerk-Treffpunkt des Austauschs der Mitarbeitenden untereinander, mit Geschäftspartnern und Kunden sowie Kundinnen werden.

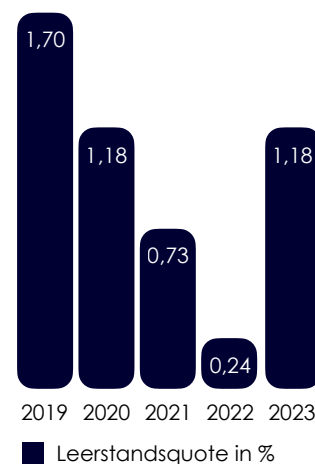


Die Nachfrage nach Bestandsflächen ist deutlich zurückgegangen, Ausnahmen bilden Flächen in sehr guten Lagen und mit qualitativ hochwertigem Zustand sowie Ausstattungsstandard. Nicht mehr zeitgemäße Bürogebäude müssen einem Refurbishment unterzogen werden, um wieder einen entsprechenden Mietenden zu finden.

Die erforderlichen Investitionen sind dabei nicht zu unterschätzen, rechnen sich aber mittel- bis langfristig über die realisierte Anpassung der Marktmieten.

Die Gesellschaft bewirtschaftete zum 31. Dezember 2023 auf eigene Rechnung insgesamt 276 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 252) mit zusammen 694 Mietverträgen (Vorjahr: 634) sowie 3.672 (Vorjahr: 3.672) Kfz-Stellplätzen in den Parkhäusern und Tiefgaragen. 2023 sind folgende Wirtschaftseinheiten hinzugekommen:

- 19 Gewerbegrundstücke im Rahmen OPTIMA Tranche II (2 Garagen Grundstücke)
- Poppenhusenstraße 4-14 (Ankauf)
- Blankeneser Bahnhofstraße 31a (Neubau Markthaus Blankenese)
- Haferblöcken 48 (Neubau Haus der Begegnung)
- Wilhelm-Ivan-Kehre 5 (Neubau Feuerwehr)
- Kirchwerder Hausdeich 127 (Neubau Feuerwehr)



Die Leerstands-Quote betrug bereinigt (ohne den planungsbetroffenen Leerstand) 1,18 % (Vorjahr: 0,24 %). 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 1,71 Mio. m² (Vorjahr: 1,65 Mio. m²). Diese Gesamtfläche wird ausgehend von den unterschiedlichen Rahmenbedingungen in verschiedene Portfolios unterteilt (für die FHH verwaltete Immobilien, eigene Immobilien, Mieter-Vermieter-Modelle, Gewerbehöfe, Polizei, Feuerwehr, Museen, gesonderte Immobiliengesellschaften). Insgesamt sind mit den Instandhaltungsaufwendungen für eigene Objekte (rd. € 15,3 Mio.) rund € 43,5 Mio. (€ 25,4/m²) (Vorjahr € 41,4 Mio. und € 25/m²) im Rahmen der Instandhaltung für alle eigenen und betreuten Objekte aufgewendet 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.



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 oder als eigenwirtschaftliche Projekte realisiert.



1.3.1 Projektentwicklung

Die Projektentwicklung widmet sich der Analyse von Wertschöpfungspotenzialen und der Entwicklung von maßgeschneiderten Realisierungsmodellen 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 deren wirtschaftliche Umsetzbarkeit beurteilt. Zum anderen führt und berät die Projektentwicklung städtische Bauherren oder Bedarfsträger bis zur Realisierungsentscheidung. Mit der Initiierung und Begleitung von hochbaulichen und städtebaulichen Wettbewerben, Entwicklungs- und Machbarkeitsstudien sowie der Baurechtschaffung und der Grundstückssicherung 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. Großprojekte werden zunehmend außerhalb der Linienorganisation durch Projektdirektionen bearbeitet, die im Projektverlauf ihre eigenen Teams aufbauen. Diese Projektdirektionen sind ebenfalls der Projektentwicklung zugeordnet.



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 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 %. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch gestiegene Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 %). Positive Impulse kamen hier vorrangig aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Dagegen sanken Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %) und die Unternehmensdienstleister (+0,3 %) konnten ebenfalls leicht zulegen. Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten. Insgesamt ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2023 leicht zurück (-0,1 %).

Der private Konsum nahm im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr ab und entfernte sich damit wieder vom Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-1,5 %). Dies dürfte vor allem auf die

hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Von Rückgängen waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Besonders stark sanken die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte (-6,2 %). Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung gestützt.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde dagegen preisbereinigt deutlich mehr investiert als im Jahr 2022 (+3,0 %). Dazu trug vor allem der Anstieg der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde.

Die verhaltene weltwirtschaftliche Dynamik und die schwache inländische Nachfrage im Jahr 2023 machten sich auch beim Handel mit dem Ausland bemerkbar, der trotz sinkender Preise zurückging. Dabei sanken die Importe (preisbereinigt -3,0 %) kräftiger als die Exporte (preisbereinigt -1,8 %). Damit kam es im Saldo zu einem positiven Außenbeitrag, der das BIP stützte.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,7 % oder 333 000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2023 fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2023 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 82,7 Milliarden Euro. Das waren etwa 14 Milliarden Euro weniger als im Jahr 2022 (96,9 Milliarden Euro). Vor allem der Bund konnte sein Finanzierungsdefizit gegenüber dem Vorjahr erheblich verringern. Im Jahr 2022 hatten die Entlastungspakete der Bundesregierung zur Abmilderung der Energiekrise und Stabilisierung der Wirtschaft zu hohen Ausgaben geführt. Im Jahr 2023 erfolgten zwar ebenfalls umfangreiche Zahlungen für die Gas- und Strompreisbremse, es entfielen aber größtenteils die Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, zum Beispiel für Tests und Impfstoffe. Daneben zahlte der Bund auch weniger Transfers an Länder und Sozialversicherungen, deren Finanzierungssalden sich dadurch verschlechterten. Die anhaltende finanzielle Belastung durch die große Zahl an Geflüchteten machte sich vor allem bei den gestiegenen Ausgaben der Gemeinden bemerkbar, die ebenso wie Bund und Länder das Jahr 2023 mit einem Defizit abschlossen. Bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen ergibt sich für den Staat im Jahr 2023 eine Defizitquote von 2,0 %, die damit deutlich niedriger war als in den drei vorangegangenen Jahren. Sie liegt auch unterhalb des europäischen Referenzwertes von 3 % aus dem Stabilitäts- und Wachstumspakt, der allerdings bis einschließlich 2023 ausgesetzt war.

(Quelle: Statistisches Bundesamt)



2.2 Entwicklung des Hamburger Immobilienmarktes

Auch das mit rund 130.000 m² Neuvermietungsvolumen umsatzstarke 4. Quartal brachte für 2023 nicht mehr die Wende. Mit rund 455.000 m² lag das Ergebnis –5 % unter dem Fünf-Jahres-Mittel und –15 % unter dem Zehn-Jahres-Mittel der Jahre 2014–2023. Das dynamische Abschlussgeschehen aus dem Vorjahr setzte sich somit 2023 nicht fort. Vielmehr ließ die Entscheidungsfreudigkeit der Nutzer deutlich nach, was sich häufig auf die Länge der Anmietungsprozesse auswirkte. Im Jahresvergleich ging der Flächenumsatz um –19 % zurück. Im Flächensegment ab 5.000 m² sank das Umsatzvolumen gegenüber dem Vorjahr um –28 % auf 144.000 m². Die Zahl der Großabschlüsse ging von 19 auf 16 zurück. Der Eigennutzerkauf Hamburg Port Authority war mit rund 22.200 m² der größte Abschluss in 2023.

Die Durchschnittsmiete lag am Jahresende bei 20,60 €/ m² mtl. Mit –1,9 % gab sie gegenüber dem Vorjahr leicht nach, auch weil mehr als die Hälfte der Großvermietungen außerhalb der City und HafenCity registriert wurden. Die Durchschnittsmiete nur für die zentralen Teilmärkte City und HafenCity legte dagegen mit +1,5 % leicht zu und belief sich auf 27,50 €/m² mtl. Die Spitzenmiete erreichte einen Wert von 34,50 €/m² mtl. und erhöhte sich damit um +3,0 %.

Das kurzfristige Flächenangebot stieg im Vorjahresvergleich um +17 % auf 657.000 m². Entsprechend machte die Leerstandquote einen Sprung von 4,0 % auf 4,6 %. Bei den Projektfertigstellungen gab es einige Verzögerungen. Zum Jahresende ergab sich so ein Fertigstellungsvolumen von 432.000 m² für die Jahre 2024 und 2025 mit insgesamt 44 Projekten. Davon werden derzeit rund 155.000 m² Bürofläche spekulativ gebaut.

Der Trend zu mehr Qualität hat sich 2023 bestätigt, was der Anstieg der Spitzenmiete im Jahresvergleich zeigt. Qualitativ hochwertige Büroflächen in attraktiven Lagen in den zentralen Teilmärkten werden nach wie vor gut nachgefragt. Allerdings ist das Marktumfeld für die Bürovermietung insgesamt schwieriger geworden. Wir beobachten, dass die Nutzer aktuell weniger entscheidungsfreudig sind als noch 2022. Der Start ins neue Jahr könnte angesichts der verhaltenen Konjunkturaussichten für 2024 im Hinblick auf die Umsatztätigkeit von Zurückhaltung geprägt sein.

Die Konjunkturerholung verzögert sich. Nach dem Negativwachstum in 2023 wird Deutschland nach Ansicht der Experten nur langsam auf den Wachstumspfad zurückkehren. Erst ab 2025 wird wieder ein deutlicherer Zuwachs erwartet, sofern die Vielzahl an geopolitischen Krisen nicht weiter eskaliert. Angesichts der sinkenden Inflation, scheint auch eine erste Leitzinssenkung wahrscheinlich. Die Senkung der Kapitalmarkt- und Kreditzinsen wäre ein positives Signal für die Immobilienmärkte. Am Hamburger Büromarkt wird sich das Umsatzgeschehen in 2024 voraussichtlich auf dem Niveau von 2023 bewegen.

Das Büroflächenangebot wird in den kommenden Monaten weiter zunehmen, vor allem in der City und HafenCity. Angesichts dieser Situation sollte sich die Vermieterseite verhandlungsbereit zeigen und attraktive Angebotspakete schnüren. Die geforderten Mieten für gute Flächen werden in der Regel jedoch weiterhin akzeptiert.

(Quelle: Grossmann & Berger)

3 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die Geschäftsführung schätzt die Lage der Gesellschaft trotz zweier Verlustprojekte insgesamt grundsätzlich positiv ein.

Bei zwei Bauprojekten mussten aufgrund von nicht vorhersehbaren Baumängeln, Bauzeitverzögerungen und von aufgrund der Corona-Epidemie sowie im Rahmen der Ukraine-Krise stark gestiegenen Baukosten allerdings Wertberichtigungen auf Vorräte und die Bildung einer Rückstellung für eine Pönale in Höhe von insgesamt € 33,8 Mio. vorgenommen werden, welche zu einer starken Ergebnisbelastung geführt haben.

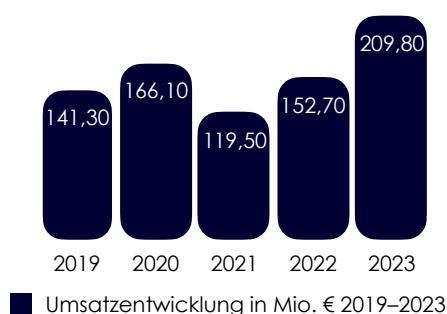
Bei einem der Bauprojekte haben die bisher getätigten Vergaben gezeigt, dass die in 2019, als ein Vertrag über die Errichtung der Immobilie zu einem garantierten Maximalpreis abgeschlossen worden ist, eingeschätzten Preissteigerungen deutlich übertroffen worden sind. Darüber hinaus wurde die Vergabe an einen Generalunternehmer aufgrund der deutlich über Budget liegenden Angebote zurückgezogen und Einzelvergaben vorgenommen. Die Umstellung auf Einzelvergaben führen zu einer verzögerten Fertigstellung, was Strafzahlungen an den Auftraggeber zur Folge haben wird. Insgesamt summieren sich diese Aufwendungen zu einem für den Wertberichtigungsbedarf der Vorräte und dem Rückstellungsbedarf für Strafzahlungen auf € 20,6 Mio.

Bei dem weiteren Bauprojekt stellte sich heraus, dass die im Vorjahr gebildete Wertberichtigung auf Vorräte nicht ausreichend war. Verzögerungen und zusätzliche Kosten im Rahmen der finalen Fertigstellung sowie deutlich über den getätigten Schätzungen liegende Nachträge führten zu einem zusätzlichen Wertberichtigungsbedarf von € 13,2 Mio.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresfehlbetrag (vor Ergebnisabführung) von € 31,6 Mio. (Vorjahr: Jahresfehlbetrag € 5,7 Mio.) erzielt. Der Jahresfehlbetrag resultiert aus Wertberichtigungen sowie der Bildung einer Rückstellung für Strafzahlungen aufgrund von Bauzeitverzögerungen in Höhe von insgesamt € 33,8 Mio. Das Ergebnis liegt damit um rund € 25,9 Mio. unter dem Vorjahr und rund € 34,5 Mio. unter dem Wert im Prognosebericht des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2022.



3.1 Ertragslage



Die Umsatzerlöse insgesamt, also einschließlich Umlagen, Projektsteuerungshonoraren und Erlösen aus der Tätigkeit als Totalübernehmer, sind im Jahr 2023 um € 57,1 Mio. auf € 209,8 Mio. gestiegen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den höheren Verkaufserlösen von Bauprojekten aus der Generalübernehmerleistung (€ 89,1 Mio., Vorjahr: € 28,8 Mio.). Die Verkaufserlöse betreffen im Wesentlichen die Schlussrechnung für den Philosophenturm (€ 80,3), die Teilschlussrechnung für das Objekt Fischerhaus Blankenese (€ 2,8 Mio.) und mit € 2,1 Mio. die übrigen Sanierungsmaßnahmen von Kulturimmobilien sowie mit € 2,0 Mio. die Bestandsaufnahmen gemäß den Objekterfassungsverträgen.

Die Erlöse der Hausbewirtschaftung (€ 83,9 Mio., Vorjahr: € 80,9 Mio.) sind im Wesentlichen durch zusätzliche Mieten aus Objektzugängen (insgesamt € 60,3 Mio., Vorjahr: € 54,9 Mio.) und trotz des Rückgangs bei den Weiterbelastungen im Rahmen von Gebäudeunterhaltungsverträgen (€ 6,5 Mio., Vorjahr: € 11,1 Mio.) gestiegen.

Die Erlöse aus Betreuungsleistungen werden als Dienstleistungserträge erfasst und beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt € 20,6 Mio. (Vorjahr: € 23,4 Mio.). Der Rückgang der Erlöse aus Baubetreuung steht im Zusammenhang mit der Beendigung von Aufträgen, die nun abgerechnet werden konnten. Dieses betrifft im Wesentlichen Baubetreuungen für die Polizei (€ 3,0 Mio.) und die Feuerwehr (€ 0,6 Mio.).

Insgesamt wurden für die Baubetreuung € 14,3 Mio. (Vorjahr: € 17,0 Mio.) und aus der Verwalterbetreuung (inklusive pauschaler Erträge aus Dienstleistungsrahmenvertrag) € 5,6 Mio. (Vorjahr: € 5,4 Mio.) an Erlösen erzielt.

Die Umsatzerlöse im Rahmen der Vergütung des Verwaltervertrags LIG betrugen € 2,7 Mio. (Vorjahr: € 2,7 Mio.).

Mit den insgesamt gestiegenen Umsatzerlösen geht ein Rückgang des Bestandes an unfertigen Leistungen in Höhe von € 0,5 Mio. einher, sodass sich die Gesamtleistung um € 17,7 Mio. auf € 211,5 Mio. verringerte.

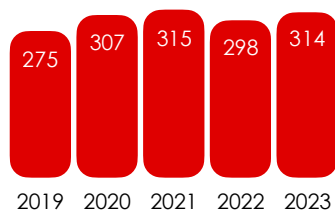
Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge trugen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften GGP (Gewinn T€ 27) und GGV (Verlust T€ 203) in Höhe von insgesamt rund € 0,2 Mio. (Vorjahr: Gewinn € 0,1 Mio.) negativ zum Ergebnis der Gesellschaft bei. Für die IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH besteht kein Ergebnisabführungsvertrag.

Der Materialaufwand (Haus- und Grundstücksaufwendungen) betrug 2023 insgesamt € 160,3 Mio. (Vorjahr: € 180,6 Mio.). Die darin enthaltenen von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen beliefen sich insgesamt auf € 17,4 Mio. (Vorjahr: € 16,2 Mio.). Die Aufwendungen für Heizkosten stiegen um € 2,0 Mio. auf € 6,1 Mio. (Vorjahr: € 4,1 Mio.) und die Betriebskosten stiegen im Wesentlichen aufgrund von stark angestiegenen Energiekosten um insgesamt € 6,1 Mio. auf € 20,5 Mio. (Vorjahr: € 14,4 Mio.). Die Aufwendungen im Rahmen des Dienstleistungsrahmenvertrags beliefen sich insgesamt auf € 12,9 Mio. (Vorjahr: € 12,8 Mio.).

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr € 74,2 Mio. (Vorjahr: € 99,8 Mio.) an Materialeinzelkosten erfasst, die aufgrund der Übernahme als Generalübernehmer insbesondere im Zusammenhang mit den Bauvorhaben Philosophenturm, Deichtorhallen, Eiffestraße sowie baulichen Sofortmaßnahmen bei Kulturimmobilien, die im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells realisiert werden, angefallen und über die Bestandsveränderung im Vorratsvermögen aktiviert worden sind.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 2,1 Mio. auf € 20,7 Mio. verringert. Die Fremdkosten für Baubetreuung haben sich um rd. € 3,9 Mio. auf € 4,9 Mio. verringert.

Die übrigen bezogenen Leistungen beliefen sich auf rund € 3,6 Mio. (Vorjahr: € 1,6 Mio.).



■ Beschäftigte der Sprinkenhof GmbH
inkl. gewerblicher Mitarbeiter

Der Anstieg der Personalaufwendungen um € 3,3 Mio. auf € 27,3 Mio. resultiert insbesondere aus der planmäßigen Besetzung neuer Stellen. In der Folge stieg die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter auf 314 Personen per 31.12.2023 (Vorjahr: 298).

Erkennbaren Risiken aus etwaigen Kostenüberschreitungen für Bauvorhaben wurde im Rahmen der Bewertung der unfertigen Leistungen bzw. durch Rückstellungsbildung angemessen Rechnung getragen.

Bei eigenwirtschaftlichen Objekten werden Kostenüberschreitungen ggf. durch Abwertungen berücksichtigt. 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. Dabei wurden insbesondere vorliegende Nachtragsanträge gewürdigt und geprüft, ob es weitere Kostenpositionen gibt, die ein ähnliches Risiko aufweisen. Dennoch ist von einer weiterhin hohen Schätzunsicherheit auszugehen.

Das Jahresergebnis betrug einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften rund € -31,6 Mio. (Vorjahr: € -5,7 Mio.) und wird im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags durch die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH ausgeglichen.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft ist geprägt durch einen positiven Ergebnisbeitrag aus dem Asset-Management in Höhe von € 17,0 Mio. (Vorjahr: € 20,1 Mio.), davon insbesondere bedingt durch die Parkhäuser mit € 5,6 Mio. (Vorjahr: € 4,8 Mio.), und einen negativen Ergebnisbeitrag aus dem Projektmanagement in Höhe von € 31,0 Mio. (Vorjahr: negativ € 12,3 Mio.).

Das Jahresergebnis ist aus dem Ergebnisbeitrag Projektmanagement sehr wesentlich durch Einmaleffekte geprägt. Für drohende Verluste aus zwei Bauprojekten mussten Wertberichtigungen auf Vorräte in Höhe von € 25,8 Mio. (Vorjahr: € 14,5 Mio.) aufwandswirksam verbucht werden.

Für die zu erwartende verspätete Übergabe eines Bauprojekts wurde vorsorglich eine Rückstellung für Pönale in Höhe von € 8,0 Mio. gebildet.



3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 13,6 % (Vorjahr: 13,7 %).

Das Sachanlagevermögen hat sich insgesamt um rund € 30,8 Mio. erhöht. Wesentlich verantwortlich dafür sind die geleisteten Anzahlungen für Erwerbe der Bestandsgebäude Rindermarkthalle Neuer Kamp 31, 20359 Hamburg, i. H. v. € 15,5 Mio. und des sog. MIO auf dem Jungfernstieg i. H. v. € 3,4 Mio. Die dazugehörigen Grundstücke wurden sämtlich als Erbbaurechtsverträge mit einer Laufzeit von jeweils 60 Jahren, beginnend ab dem 01.01.2024, erworben.

Die Investitionen in Anlagen im Bau sind in Höhe von € 7,6 Mio. auf € 28,9 Mio. gestiegen.

Das Investitionsvolumen im Sachanlagevermögen der Gesellschaft lag mit € 42,1 Mio. um rund € 7,2 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 49,3 Mio.

Innerhalb des Vorratsvermögens werden neben den noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten von € 27,2 Mio. (Vorjahr: € 18,1 Mio.) noch nicht abgerechnete Bauleistungen in Höhe von € 155,3 Mio. (Vorjahr: € 189,6 Mio.) erfasst. Diese betreffen Leistungen als Generalübernehmer im Rahmen des MVM, insbesondere die Bauvorhaben Rettungsleitstelle Eiffestraße (€ 23,5 Mio.), Neubau Jugendanstalt (€ 11,5 Mio.), Neubau einer Polizeieinsatzzentrale (€ 8,7 Mio.) sowie verschiedene Kultur- und Museumsobjekte (€ 52,6 Mio.).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um € 0,1 Mio. auf € 0,4 Mio. gestiegen.

Die Forderungen gegen die HGV in Höhe von € 9,7 Mio. (Vorjahr: € 8,6 Mio.) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus der Verlustübernahme (€ 31,6 Mio., Vorjahr: € 5,7 Mio.), denen Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuer-Organschaft (€ 18,2 Mio.) sowie aus dem Cash-Pool (€ 4,9 Mio., Vorjahr: Forderung € 0,4 Mio.) gegenüberstehen.

Die Forderungen gegen die FHH betragen € 3,9 Mio. (Vorjahr: € 2,4 Mio.) und resultieren im Wesentlichen nahezu unverändert in Höhe von € 1,2 Mio. (Vorjahr: € 2,1 Mio.) aus dem Dienstleistungsrahmenvertrag (Polizei/Feuerwehr mit der Behörde für Inneres und Sport (BIS)).

Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen um € 14,6 Mio. auf € 53,9 Mio. ist insbesondere auf die im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um € 22,8 Mio. geringeren Rückstellungen für ausstehende Baukosten zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr wurden zwei neue Pool Bankdarlehen in Höhe von insgesamt € 56,1 Mio. aufgenommen. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen von € 7,5 Mio. haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Vergleich zum Vorjahr auf € 308,9 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sanken stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 0,8 Mio. auf € 2,2 Mio.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der HGV in Höhe von € 40,0 Mio. (Vorjahr: € 0 Mio.) beinhalten Verbindlichkeiten aus Darlehensfinanzierungen für die Bauvorhaben Eiffestraße und Polizeieinsatzzentrale.

Der Sonderposten hat sich im Berichtsjahr insbesondere aufgrund von für zwei Projekte erhaltenen Zuschüssen in Höhe von insgesamt € 2,1 Mio. auf € 34,7 Mio. erhöht.

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 aufgrund der notwendigen Wertberichtigungen zweier Bauprojekte, sowie der Bildung einer Rückstellung für eine erwartete Strafzahlung für die verspätete Fertigstellung des Bauvorhabens bei einem ansonsten stabilen Geschäft deutlich schlechter als geplant entwickelt, sieht sich aber für die Zukunft gut aufgestellt.

4 Chancen- und Risikobericht



4.1 Risikomanagementsystem und identifizierte Einzelrisiken

Die Gesellschaft verwendet zur Sicherung des Vermögens grundsätzlich 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 es aufgrund der Erfahrungen des Berichtsjahres und des Vorjahres in einzelnen Bereichen noch Optimierungsbedarf gibt.

Die Wirtschaft leidet noch immer unter den Nachwirkungen der Corona-Pandemie und den Folgen der Ukraine-Krise. Darüber hinaus könnte sich die aktuelle Krise im Nahen Osten bemerkbar machen. Zu nennen sind hier insbesondere im Bereich Projektmanagement Risiken von Kostensteigerungen. 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.

Die aus den oben genannten Risiken insgesamt resultierenden Effekte sind z. Zt. mit Ausnahme von zwei Projekten, für welche Wertberichtigungen gebildet worden sind, nicht bezifferbar.

Mit der Hamburger Bürgerschaftswahl in 2025 besteht die Möglichkeit, 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 Totalübernehmer 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 Sanierung des Philosophenturms sowie Neubau Jugendanstalt Billwerder im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells werden Budgetüberschreitungen prognostiziert, für die nach der aktuell gültigen Datenlage auf Basis der geschätzten Gesamtkosten angemessen Risikovorsorge getroffen wurde.

Das Projekt Philosophenturm wurde im Berichtsjahr schlussgerechnet. Für nachlaufende Arbeiten wurde eine Rückstellung anhand der Gesamtkostenprognose gebildet. Die Risiken wurden der Höhe nach geschätzt.

Für das Projekt Jugendanstalt Billwerder wurden die noch ausstehenden Vergaben von Gewerken auf Basis von vergleichbaren Vergaben der jüngeren Vergangenheit geschätzt. Die Auswirkungen von Bauzeitverlängerungen wurden aufgrund von historischen Erfahrungen geschätzt.

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 in den Gebäudeunterhaltungsverträgen mit erstmaliger Wirkung 10 Jahre nach Vertragsbeginn vereinbart, welche eine Kostenanpassung zwischen Sprinkenhof und Objekt KG's (Besitzgesellschaften der Mietobjekte) ermöglichen, sofern die Objekt KG ihrerseits die über den ursprünglich vereinbarten Höchstbeträgen liegenden Unterhaltungskosten an die Mieterin weitergeben kann. Die Abwicklung dieser Gebäudeunterhaltungsverträge steht mit zunehmender Laufzeit im Fokus des Risikomonitorings der Sprinkenhof.

Die Sprinkenhof GmbH erbringt über 80 % ihrer Leistungen für die FHH. Damit erfüllt sie eine Voraussetzung für eine Inhouse-Fähigkeit. D.h. die FHH kann der Gesellschaft Aufträge auch ohne öffentliche bzw. europaweite Ausschreibung erteilen. Sollte diese Quote der Leistungserbringung für die FHH im Durchschnitt der letzten drei Jahre unter 80 % sinken, so müssten Aufträge der FHH öffentlich ausgeschrieben werden. Dies könnte dazu führen, dass geplante Aufträge verloren gehen oder das Erlösniveau sinkt.

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 2024 ist wahrscheinlich, da Kostenerhöhungen und niedrigere aktivierungsfähige Anteile bei geplanten bzw. in Umsetzung befindlichen Maßnahmen gemäß dem Investitionsplan nicht ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der für 2024 immer noch 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 Totalübernehmer 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. Neben der Einführung eines softwaregestützten Liquiditätsmanagementsystems steht insbesondere die zeitnahe

Abrechnung bzw. Stellung von Anzahlungsrechnungen mit dem Ziel der Reduzierung der Vorausla-
gungen im Fokus der Weiterentwicklung der Liquiditätssteuerung.

Trotz planmäßiger Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten sind Haftungsrisiken nicht auszu-
schließen.

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 lang anhaltenden Niedrigzinsphase, die sich erst im Vorjahr umgekehrt hat, werden sich
die zur Ermittlung der Verpflichtungen für Pensionszusagen verwendeten Diskontierungssätze, welche
auf Basis eines zehnjährigen Durchschnitts ermittelt werden, erst langsam erholen. Es ist daher für die
nähere bis mittelfristige Zukunft noch mit einer im langfristigen Vergleich hohen Belastung zu rechnen.

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



4.2 Chancen

Durch die Vorgaben der Drucksache OPTIMA wird die Bedeutung der Gesellschaft als einer der we-
sentlichen 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 Gesell-
schaft weiter stärken. Dies gilt sowohl bei der Übernahme von Bewirtschaftungs- und kleineren Bau-
aufgaben sowie von Projektmanagementleistungen bei Großprojekten. Neben Projekten wie die Sa-
nierung der Kulturstätte „Kampnagel“ und dem Bau des Hygieneinstitutes sowie von Gebäuden für
die Science-City-Bahrenfeld befinden sich weitere Sanierungen von Städtischen Theatern und Muse-
en in der Planung, deren Umfang gegenwärtig noch nicht final bestimmbar ist.

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

5 Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet die Gesellschaft mit einem positiven Jahresüberschuss vor Ergeb-
nisabführung von rund € 3,0 Mio. Das voraussichtliche Ergebnis wird dabei insbesondere durch Total-
übernehmer-Tätigkeiten sowie Betreuungserlöse von Projektmanagementleistungen beeinflusst.

Die Liquiditätssituation wird als gesichert angesehen. Wir verweisen allerdings auf unsere Ausführun-
gen zu den Preissteigerungsrisiken als Folge von Nachwirkungen der Corona-Krise, der Ukraine-Krise
sowie der Krisen im Nahen Osten, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zuverlässig bezifferbar sind,
aber in der Tendenz nicht mehr so eratisch erwartet werden.

Die bei eigenen Objekten vorhandenen Standortnachteile stellen unverändert eine Herausforderung
dar. Zum Abbau des bestehenden Leerstandes und zur Verbesserung der Vermarktungschancen sind
umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, die das Ergebnis der Gesellschaft zwar kurz- bis mittelfristig
negativ, langfristig jedoch positiv beeinflussen werden. Weiterhin wird eine stabile niedrige Leerstand-
quote 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 Mitarbeitenden auch weiterhin eine hervorragende Basis für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben bilden werden.

Hamburg, 22. Januar 2024

Sprinkenhof GmbH



Martin Görges
(Geschäftsführer)



Jan Zünke
(Geschäftsführer)

INHALTSVERZEICHNIS ANHANG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023 – AKTIVA	18
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023 – PASSIVA	19
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	20
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	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 2023 – AKTIVA

	31.12.2023 in €	31.12.2022 in €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	842.989,92	969.724,61
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	390.701.642,98	385.583.004,88
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	13.216.801,86	14.174.338,86
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	631.645,00	713.537,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	48.031.203,89	21.311.939,13
	452.581.293,73	421.782.819,87
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	78.937,52	78.937,52
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.450.000,00	1.450.000,00
	1.528.937,52	1.528.937,52
	454.953.221,17	424.281.482,00
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Heizölbestände	13.845,06	34.858,98
2. Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	27.157.506,37	18.110.085,48
3. Noch nicht abgerechnete Bauvorhaben aus GÜ-Tätigkeit	116.460.965,54	150.813.197,14
4. Noch nicht abgerechnete Leistungen aus GU-Verträgen	2.794.808,68	2.844.341,42
5. Unfertige Leistungen aus Dienstleistungsrahmenvertrag, Projektrealisierung (Honorare)	36.010.526,58	35.892.492,05
	182.437.652,23	207.694.975,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	444.520,97	309.818,35
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.744.973,61	26.085.756,16
3. Forderungen gegen der Freien und Hansestadt Hamburg	3.886.900,21	2.405.420,77
4. Sonstige Vermögensgegenstände	22.841,05	14.387,95
	27.099.235,84	28.815.383,23
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.480.716,33	1.398.192,26
	212.017.604,40	237.908.550,56
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	6.980.242,38	7.207.832,06
AKTIVA	673.951.067,95	669.397.864,62

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023 – PASSIVA

	31.12.2023 in €	31.12.2022 in €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	3.768.832,00	3.768.832,00
II. Kapitalrücklage	85.065.232,04	85.065.232,04
III. Gewinnrücklagen	2.676.734,56	2.676.734,56
	91.510.798,60	91.510.798,60
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZU GEGENSTÄNDEN DES ANLAGEVERMÖGENS		
	34.691.562,00	32.639.354,00
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.686.974,00	21.295.252,00
2. Sonstige Rückstellungen	53.878.308,85	68.449.830,65
	77.565.282,85	89.745.082,65
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	308.965.907,81	259.687.336,57
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	43.474.504,61	39.203.677,12
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.238.157,22	3.022.439,96
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	101.713.535,70	139.695.337,69
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	777.016,51	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	551.522,76	1.202.526,70
- davon aus Steuern: € 276.792,17 (Vorjahr: € 279.388,34)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 140.766,60 (Vorjahr: € 107.341,03)		
	457.720.644,61	442.811.318,04
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	12.462.779,89	12.691.311,33

PASSIVA**673.951.067,95 669.397.864,62**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2023

	2023 in €	2022 in €
1. Umsatzerlöse	209.768.422,86	152.664.351,14
2. Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebskosten und Baubetreuungsleistungen	517.999,16	77.534.451,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.258.341,80	1.230.239,75
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.065.313,52	3.622.607,07
5. Materialaufwand		
a. Kosten der Beheizung	-6.109.898,29	-4.089.662,47
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-154.147.619,38	-176.496.908,89
	-160.257.517,67	-180.586.571,36
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-20.860.106,53	-18.885.945,77
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung € 2.586.058,27 (Vorjahr: € 1.488.274,54)	-6.422.413,71	-5.082.092,27
	-27.282.520,24	-23.968.038,04
7. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sach- anlagen	-9.571.790,43	-8.597.555,64
b. auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-25.775.322,00	-14.500.000,00
	-35.347.112,43	-23.097.555,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.796.249,15	-7.574.512,16
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-202.639,49	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 202.639,49 (Vorjahr: € 0,00)		
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	27.205,66	49.660,53
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 27.205,66 (Vorjahr: € 49.660,53)		
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlage- vermögens	49.568,90	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 49.568,90 (Vorjahr: € 0,00)		
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	264.167,35	128.644,85
- davon aus verbundenen Unternehmen: € 254.315,77 (Vorjahr: € 128.543,91)		
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.673.672,52	-5.723.312,32
- davon an verbundene Unternehmen: € 1.448.740,82 (Vorjahr: € 118.949,22)		
- davon aus der Aufzinsung: € 115.426,00 (Vorjahr: € 761.003,00)		
14. Ergebnis nach Steuern	-31.608.692,25	-5.720.035,18
15. Sonstige Steuern	116,26	-37,74
16. Erträge aus Verlustübernahme	31.608.575,99	5.720.072,92
17. Jahresüberschuss	0,00	0,00

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zum Materialaufwand und die Postenbezeichnung zur Bestandsveränderung an die Besonderheiten des Geschäftsmodells der Gesellschaft angepasst.

Abweichend zum Vorjahr wurden im Berichtsjahr Forderungen und Verbindlichkeiten die mit Einheiten der Kernverwaltung der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) bestehen nicht saldiert. Der Vorjahresausweis wurde dahingehend nicht angepasst. Der geänderte Ausweis dient der Anpassung des Ausweises an das neue Reporting innerhalb des FHH-Konzerns. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen die Landesbetriebe der FHH werden dagegen als Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen bilanziert. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen werden zum Bilanzstichtag nicht mehr saldiert ausgewiesen.

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. Wie bereits in der Vergangenheit wurden im Geschäftsjahr 2023 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 11 (Vorjahr: T€ 275) aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Die voraussichtliche Nutzungsdauer beträgt zwischen 3 und 5 Jahren (immaterielle Vermögensgegenstände), zwischen 33 und 80 Jahren (Gebäude) und 2 und 20 Jahren (sonstige Anlagegüter).

Im Geschäftsjahr 2023 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 werden außerplanmäßige Abschreibungen auf die niedrigeren beizulegenden Werte vorge-

nommen. Sind die Gründe für die Wertminderung ganz oder teilweise weggefallen, erfolgt 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 2023 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 3.420 (Vorjahr: T€ 744) aktiviert.

Im Jahresabschluss 2023 wurde eine Abschreibung auf Bauvorhaben in Höhe von T€ 25.775 (Vorjahr: T€ 14.500) vorgenommen. Hierbei wurde das Risiko einzelfallbezogen geschätzt und mit seiner Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Dabei wurden insbesondere vorliegende Nachtragsanträge gewürdigt und geprüft, ob es weitere Kostenpositionen gibt, die ein ähnliches Risiko aufweisen. Dennoch ist von einer weiterhin hohen Schätzunsicherheit auszugehen.

Darüber hinaus wurde eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 1 % auf den nicht einzelwertberichtigten Bautenstand aus der Tätigkeit als Generalübernehmer in Höhe von T€ 1.060 (Vorjahr: T€ 931) 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.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen geleistete Pachtvorauszahlungen. Der Posten wird ratierlich 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 1,83 %. Die Bewertung berücksichtigt keine unternehmensspezifische Fluktuationsrate.

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

Gehaltstrend:	2,00 % p. a. (bzw. 1,50 % p. a. für die Geschäftsführung)
Karrieretrend:	0,25 % p. a.
Rententrend:	
gemäß HmbZVG:	1,00 % p. a.
gemäß HmbBeamVG:	2,00 % p. a.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag, der sich zum 31. Dezember 2023 bei Diskontierung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre im Vergleich zur angewandten Methode mit zehn Geschäftsjahren ergibt, ermittelt sich wie folgt:

Erfüllungsbetrag bei zehnjähriger Durchschnittsbildung	€ 23.686.974,00
Erfüllungsbetrag bei siebenjähriger Durchschnittsbildung	€ 24.052.128,00
Unterschiedsbetrag	€ 365.154,00

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.

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 2023 bestehende Summe aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof GmbH treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben beträgt T€ 7.825. Des Weiteren führt die Gesellschaft zwei Treuhandkonten bei deutschen Geschäftsbanken (T€ 279) 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 01.01.2023	Zu- gänge	Ab- gänge	Um- buchun- gen	Stand per 31.12.2023
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.094	491	0	0	3.585
	3.094	491	0	0	3.585
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	468.712	10.031	2.190	4.946	481.499
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	24.056	0	0	0	24.056
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.024	263	788	0	4.499
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	21.312	31.829	163	-4.946	48.032
	519.104	42.123	3.141	0	558.086
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	79	0	0	0	79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.449	0	0	0	1.449
	1.528	0	0	0	1.528
	523.726	42.614	3.141	0	563.199

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

	Kumulierte Abschreibungen				Stand per 31.12.2023 T€	Buchwert 31.12.2023 T€	Buchwert des Vorjahres T€
	Stand per 01.01.2023	Zu- gänge	Ab- gänge	Um- buchun- gen			
	T€	T€	T€	T€			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene gew. Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.125	618	0	0	2.742	843	969
	2.125	618	0	0	2.742	843	969
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.130	7.669	0	0	90.798	390.701	385.582
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken	9.881	958	0	0	10.839	13.217	14.175
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.310	328	771	0	3.867	632	714
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0	0	0	0	48.032	21.312
	97.321	8.955	771	0	105.504	452.582	421.783
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	79	79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	1.449	1.449
	0	0	0	0	0	1.528	1.529
	99.446	9.572	771	0	108.246	454.953	424.281

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

(1) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von T€ 27.024 (Vorjahr: T€ 28.729) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben in Höhe von T€ 75 (Vorjahr: T€ 86) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen mit T€ 14.248 (Vorjahr: T€ 23.367) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen gegen die Gesellschafterin in Höhe von T€ 9.663 (Vorjahr: T€ 8.563) enthalten.

(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 ausstehende Rechnungen für Baukosten in Höhe von T€ 29.154 (Vorjahr: T€ 51.957), Rückstellungen für übrige ausstehende Rechnungen über T€ 6.361 (Vorjahr: T€ 8.230), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten in Höhe von T€ 3.266 (Vorjahr: T€ 1.648) sowie Rückstellungen für Garantieleistungen über T€ 2.875 (Vorjahr: T€ 2.875). Für eine zu erwartende Pönale aufgrund von Bauzeitverzögerungen wurde erstmalig eine Rückstellung in Höhe von T€ 8.000 gebildet.

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 2023 insoweit Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 391 (Vorjahr: T€ 391) ausgewiesen.

(4) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023

Verbindlichkeitspiegel	Restlaufzeit von bis zu einem Jahr T€	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr T€	Davon mehr als fünf Jah- re T€	Gesamt- betrag 31.12.2023 T€	Davon durch Pfandrechte und ähnli- che Rechte gesichert T€	Art und Form der Sicher- heit
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.361	300.605	269.187	308.966	11.322	Grundpfandrecht/Zession
im Vorjahr	7.044	252.644	233.959	259.687	11.782	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	43.475	0	0	43.475	0	
im Vorjahr	39.204	0	0	39.204	0	
3. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	2.238	0	0	2.238	0	
im Vorjahr	3.022	0	0	3.022	0	
4. Verb. gegenüber verb. Unternehmen	101.714	0	0	101.714	0	
im Vorjahr	110.507	29.188	0	139.695	0	
5. Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	777	0	0	777	0	
im Vorjahr	0	0	0	0	0	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	552	0	0	552	0	
im Vorjahr	1.203	0	0	1.203	0	
Gesamt	157.117	300.605	269.187	457.722	11.322	
im Vorjahr	160.980	281.832	233.959	442.811	11.782	

(Rundungsdifferenzen sind möglich.)

- (5) Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 253.588 durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH sowie in Höhe von T€ 11.322 durch Grundpfandrechte besichert. Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen besteht der branchenübliche Eigentumsvorbehalt an den gelieferten Gegenständen.

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen beinhalten Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 22.228 (Vorjahr: T€ 19.518), davon entfallen im Wesentlichen T€ 15.480 (Vorjahr: T€ 13.078) auf die FHH, sowie Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen auf sonstige Bestellungen in Höhe von T€ 21.246 (Vorjahr: T€ 19.686). Davon entfallen T€ 8.243 (Vorjahr: T€ 5.747) auf die Gesellschafterin, T€ 490 (Vorjahr: T€ 2.119) auf sonstige verbundene Unternehmen sowie T€ 12.485 (Vorjahr: T€ 11.805) auf die FHH.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit T€ 1.872 (Vorjahr: T€ 670) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit T€ 99.841 (Vorjahr: T€ 139.025) sonstige Verbindlichkeiten.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von T€ 40.000 (Vorjahr: T€ 0) enthalten.



Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

- (1) Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Mieterlösen in Höhe von T€ 60.261 (Vorjahr: T€ 54.876) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen über T€ 23.291 (Vorjahr: T€ 26.082) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen in Höhe von T€ 37.134 (Vorjahr: T€ 40.107).
- (2) Unter den Umsatzerlösen werden zudem Erlöse aus dem Verkauf und der Abrechnung von Bauprojekten aus der Generalübernehmertätigkeit über T€ 89.083 (Vorjahr: T€ 28.760) ausgewiesen. Die Umsatzerlöse sind unverändert ausschließlich im Inland angefallen und betreffen mit T€ 951 (Vorjahr: T€ 519) periodenfremde Erlöse.
- (3) Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 163 (Vorjahr: T€ 718).
- (4) Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen über T€ 2.042 (Vorjahr: T€ 2.234), die früheren Perioden zuzuordnen sind.
- (5) Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 34 (Vorjahr: T€ 114).

Des Weiteren enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Kosten für die Bildung einer Rückstellung für eine Pönale in Höhe von T€ 8.000, aufgrund einer zu erwartenden verspäteten Übergabe eines Bauprojekts.

- (6) In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 115 (Vorjahr: T€ 761) enthalten. Mit T€ 1.275 (Vorjahr: T€ 1.345) handelt es sich um die Aufwendungen aus der Bürgschaftsprovision an die FHH.
- (7) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden T€ 31.609 durch die HGV ausgeglichen.



Beteiligungen

Die Sprinkenhof GmbH hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital €	Ergebnis 2023 €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100 %	25.000,00	-202.639,49*
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100 %	27.796,58	27.205,66*
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH	Hamburg	100 %	66.003,34	6.165,00
* Vor Ergebnisübernahme/-abführung				

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der Anmietung von Büroflächen in der Burchardstraße ergeben sich jährliche feste finanzielle Verpflichtungen von rd. € 1,8 Mio. für 2024 und T€ 12.000 (Vorjahr: T€ 13.800) für die verbleibende Vertragslaufzeit. Das Kfz-Leasing beläuft sich auf insgesamt unwesentliche Beträge.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus dem Ankauf eines Grundstücks Garstedter Weg 9, Hamburg, welches mit Kaufvertrag vom 13. November 2023 zu einem Kaufpreis von € 3,1 Mio. gekauft wurde. Der Übergang ist zum 1. Februar 2024 erfolgt und die Fälligkeit des Kaufpreises war Mitte Januar 2024.

Ferner bestehen branchenübliche Bestellobligo und 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 302,75 Angestellte und 11 gewerbliche Mitarbeiter (Vorjahr: 287,00 Angestellte und 11 gewerbliche Mitarbeiter).

Durchschnittlich waren bei der Gesellschaft beschäftigt (Kopfzahlen):

	2023	2022
Anzahl Vollzeitkräfte	257,75	249,25
Anzahl Teilzeitkräfte	56,00	48,75
Gesamt	313,75	298,00
davon Arbeitnehmerinnen	147,50	135,00
davon Arbeitnehmer	166,25	163,00
% Anteil Teilzeitbeschäftigte	17,85	16,69
% Anteil Arbeitnehmerinnen	47,01	45,30
% Anteil Schwerbehinderte	3,15	3,33
Anzahl Auszubildende	6,80	4,75
Anzahl Pensionsempfänger	84,75	86,75

Die Bezüge der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023 (einschließlich der Tantieme für das Geschäftsjahr 2022, die in 2023 zur Auszahlung gekommen ist) beinhalten für Herrn Zunke € 216.124,92 erfolgsunabhängige Geldbezüge, € 21.000,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 8.400,00 geldwerte Zusatzleistungen und für Herrn Görge € 204.150,00 erfolgsunabhängige und € 30.000,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 5.805,28 geldwerte Zusatzleistungen, mithin insgesamt € 245.524,92 für Herrn Zunke und € 239.955,28 für Herrn Görge. Für Tantiemen für das Geschäftsjahr 2023, die im Jahr 2024 zur Auszahlung kommen, wurden für Herrn Zunke € 35.000,00 sowie für Herrn Görge € 50.000,00 im Jahresabschluss 2023 zurückgestellt.

Der bilanzierte Rückstellungsbetrag für künftige Pensionszahlungen für die aktuelle Geschäftsführung beträgt € 1.594.

An ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 115.521,12 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände bzw. Hinterbliebene beträgt € 1.441.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von insgesamt € 1.260 keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2023 sind Aufwendungen des Abschlussprüfers für Abschlussprüferleistungen über netto T€ 153 (davon T€ 70 für Abschlussprüferleistungen des Geschäftsjahres 2022) und sonstige Bestätigungsleistungen in Höhe von netto T€ 9 enthalten.

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

Die Sprinkenhof GmbH wird zum 31. Dezember 2023 in den befreienden Konzernabschluss der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, einbezogen (kleinster Kreis), der im elektronischen Unternehmensregister 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

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben sich nach dem Ende des Geschäftsjahres 2023 nicht ereignet.



Organe

Geschäftsführer

Martin Görge, Kaufmann

Jan Zunke, Kaufmann

Die Geschäftsführer sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

Aufsichtsrat

Dr. Andreas Dressel	Finanzsenator der Freien und Hansestadt Hamburg Vorsitzender
Dr. Wibke Mellwig	Amtsleiterin in der Finanzbehörde (bis 1. Dezember 2023) Stellvertretende Vorsitzende
Mike Wilkens	Referent der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH ab dem 25. Juli 2023
Rainer Wiemers	Referent der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH Stellvertretender Vorsitzender bis 30. Juni 2023
Thomas Möller	aedificare GmbH
Dr. Marianne Weizmann	Sprinkenhof GmbH Rechtsabteilung
Tobias Poburski	Sprinkenhof GmbH Technischer Angestellter

Hamburg, 22. Januar 2024

Sprinkenhof GmbH

Martin Görge
(Geschäftsführer)

Jan Zunke
(Geschäftsführer)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Sprinkenhof GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sprinkenhof GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 andere 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 Be-

langen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 zusammenhängenden 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Hamburg, den 19. März 2024

Mazars GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Scharfenberg
Wirtschaftsprüferin

Haupt
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

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

Im Berichtszeitraum fanden insgesamt fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 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 2023. 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 2023.

Hamburg, im Juni 2024

Der Aufsichtsrat



Senator Dr. Andreas Dressel
Vorsitzender

Entsprechenserklärung

Entsprechenserklärung 2023 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 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 mit folgenden Ausnahmen alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) eingehalten, die von den jeweiligen Geschäftsführungen und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind.

Von folgenden Punkten wurde abgewichen:

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

Erläuterung: Die Protokolle der Aufsichtsratssitzungen lagen urlaubsbedingt nicht in allen Fällen sechs Wochen nach Beschlussdatum allen Aufsichtsratsmitgliedern vor.

- 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 Revisionssystems 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, 15. Januar 2024



Martin Görges
Geschäftsführung



Jan Zünke
Geschäftsführung



Dr. Andreas Dressel
Aufsichtsrat

MEHRJAHRESÜBERSICHT

Finanzkennzahlen in T€	2023	2022	2021	2020	2019
Umsatzerlöse	209.768	152.664	119.468	166.111	141.278
Jahresergebnis vor EAV	-31.609	-5.720	3.779	3.196	2.680
Bilanzsumme	673.951	669.398	584.317	457.414	363.359
Eigenkapital	91.511	91.511	41.511	41.511	41.511
Eigenkapitalquote in %	13,6	13,7	7,1	9,1	11,4
Operativer Cashflow	-49.966	4.325	-25.615	13.142	53.600
EBIT	-24.935	-126	11.172	9.675	8.879
EBITA	10.412	22.972	19.123	16.650	13.388
Instandhaltungsaufwendungen	20.722	22.850	19.081	18.253	13.095
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	314	298	315	307	275
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	276	252	248	247	247
Mieterlöse	60.261	54.876	51.651	48.108	46.014

KONTAKT/IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

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

Fon: 040 33954-0

E-Mail: info@sprinkenhof.de
Internet: www.sprinkenhof.de
Twitter: #Sprinkenhof

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

