

Verantwortung übernehmen



Erfahren Sie unter www.sprinkenhof.de/ueber-uns/verantwortung/nachhaltigkeit, wie sich Sprinkenhof in der Verantwortung sieht, Hamburg für kommende Generationen als lebenswerte Metropole zu erhalten.

ÜBER DIESEN BERICHT

Als Asset- und Projektmanager der eigenen sowie der verwalteten Immobilien trägt Sprinkenhof ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Als Arbeitgeber und guter Unternehmensbürger übernimmt Sprinkenhof somit aktiv Verantwortung in den unterschiedlichen Dimensionen der Nachhaltigkeit.

Mit diesem Bericht veröffentlicht die Sprinkenhof GmbH ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht. Dieser Bericht erfüllt die Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und umfasst die Beschreibung des Nachhaltigkeitsmanagements sowie der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit von Sprinkenhof. Alle quantifizierten Angaben in diesem Bericht beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2020, die Beschreibungen des Nachhaltigkeitsmanagements sowie der qualitativen Themen beziehen sich darüber hinaus auch auf das aktuelle Geschäftsjahr 2021.



” Nachhaltigkeit soll keine Pflicht sein, sondern Kür werden und im Unternehmen als wesentlicher Bestandteil unseres Handelns fest verankert sein. Dafür stehen wir in der Verantwortung.

Jan Zünke und Martin Görge,
Geschäftsführer der Sprinkenhof GmbH

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

Immobilien sind angesichts ihrer Lebensdauer von Natur aus eng mit dem Thema der Nachhaltigkeit verbunden. Immobilienunternehmen stellen sich der Verantwortung, generationsübergreifend langfristig zu denken und zu handeln. Die Empathie, gesellschaftliche Entwicklungen zu erkennen und in ihre Ausrichtung ständig einfließen zu lassen, ist Voraussetzung für einen nachhaltigen Erfolg.



Im ersten Nachhaltigkeitsbericht der Sprinkenhof werden Aspekte der Nachhaltigkeit in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht betrachtet und zukünftig weiterentwickelt.

Mit diesem ersten Nachhaltigkeitsbericht wollen wir die Aspekte der Nachhaltigkeit in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht betrachten und die Grundlage schaffen, diese im Unternehmen weiterzuentwickeln und in die internen Unternehmensentscheidungen verstärkt einfließen zu lassen. Dabei legen wir besonderen Wert auf eine Unternehmenskultur, die offen ist für neue Wege und Gestaltungsspielraum bietet. Ein klares und verlässliches Führungsverhalten spielt für uns eine ebenso wichtige Rolle wie Vielfalt und Chancengleichheit. Es ist unser Bestreben, ein attraktiver und moderner Arbeitgeber zu sein.

Insbesondere die globalen Ziele des Pariser Klimaabkommens und die diesbezüglichen konkretisierenden Vorgaben des Hamburger Senats sind von besonderer Bedeutung. Der Klimaschutz wird dabei einen zentralen Schwerpunkt bilden. Transparenz über die Auswirkungen von der Nutzung von Gebäuden herzustellen und an möglichen Effizienzgewinnen zu arbeiten, wird unseren

Transformationspfad für nachhaltige Nutzungen und ressourcenschonenden Einsatz von Wärme und Energie bestimmen.

Wir wollen mit unserem Handeln auch in besonderem Maße Wirkung erzielen – so auch das Motto unseres diesjährigen Nachhaltigkeitsberichts. Wir legen offen, vor welchen Herausforderungen wir stehen, wie wir sie angehen und wo wir in Zukunft noch hinwollen – um unsere Verantwortung für Mensch und Umwelt wahrzunehmen und die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit in diesem Sinne positiv zu beeinflussen. Darüber hinaus wollen wir unsere Prozesse nachhaltiger gestalten und wir werden verstärkt das Wissen der Mitarbeitenden zum Thema Nachhaltigkeit in unserem Unternehmen fördern.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Görge

Jan Zünke



”

Um dem Anspruch und den Erwartungen gerecht zu werden und die Nachhaltigkeit auch im städtischen Bereich als Vorreiterrolle zu verdeutlichen, ist als wesentliches Ziel die CO₂-Neutralität bis 2040 angestrebt.

Dr. Andreas Dressel,
Senator der Freien und Hansestadt Hamburg



Als Partner unterstützt
Sprinkenhof bei der
Verwirklichung des
Hamburger Klimaplanes.

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

nie war ein flexibles Arbeitsumfeld so bedeutsam wie im vergangenen Jahr. Die Corona-Pandemie hat deutlich gemacht, welchen Einfluss die inneren Faktoren der Arbeitsplatzgestaltung in unserem Alltag auf unser Wohlbefinden haben. Wie wollen wir also unsere Immobilien der Zukunft gestalten? Für welche Werte sollen die städtischen Immobiliengesellschaften einstehen?

Die FHH hat sich mit dem Klimaplan sehr ambitionierte Ziele gesetzt, um einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten. Für die Immobilienbranche bedeutet das: klimafreundliche und energieeffiziente Immobilien zu bewirtschaften und gesellschaftliche Verantwortung zu tragen. Als Stadtstaat kann Hamburg wichtige Themen wie Nachhaltigkeit und Klimaschutz über die öffentlichen Unternehmen mitgestalten. Um dem Anspruch und den Erwartungen gerecht zu werden und die Nachhaltigkeit auch im städtischen Bereich als Vorreiterrolle zu verdeutlichen, ist als wesentliches Ziel die CO₂-Neutralität bis 2040 angestrebt.

Als Instrument zur vertieften Auseinandersetzung hinsichtlich der Aufgaben und der Verantwortung der städtischen Gesellschaften für nachhaltiges Wirtschaften ist die Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts seit 2020 verpflichtender Bestandteil des Hamburger Corporate Governance Kodex.

Mit dem nun vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht unterstreicht die Sprinkenhof GmbH nicht nur ihre Vorbildfunktion beim Klimaschutz in öffentlichen Gebäuden, sondern macht

darüber hinaus auch auf die Bedeutung von Nachhaltigkeit für das Gemeinwohl und für unsere Stadt aufmerksam. Als Partner bei der Verwirklichung des Hamburger Klimaplanes unterstützt die Sprinkenhof GmbH unter anderem bei der kontinuierlichen Weiterentwicklung in Fragen der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit sowie der Umsetzung verschiedener Leitkriterien für klimafreundliches Bauen, Bewirtschaften und energetisches Sanieren öffentlicher Gebäude. Mithilfe von detaillierten Sanierungsfahrplänen, individuellen Energieberichten und flexibel geschnürten Maßnahmenpaketen werden unter anderem große Themenbereiche wie der Ausbau von Photovoltaik auf den Dächern der Stadt, der verstärkte Einsatz klimaschonender Baumaterialien sowie die Nutzung von Digitalisierungsmöglichkeiten zur Schaffung von Transparenz in Planungs- und Bauprozessen angegangen. Parallel dazu hat sich die Sprinkenhof GmbH zum Ziel gesetzt, nachhaltige Strategien zu entwickeln, wie effizienter und sparsamer mit städtischen Büroflächen umgegangen werden könnte und wie neue Arbeitswelten und -modelle wie Desksharing und Co. diese Ziele stützen.

Im Namen des Senats bedanke ich mich bei allen Mitarbeitenden für das Engagement und die damit verbundenen Nachhaltigkeitsziele.

Mit freundlichen Grüßen

Senator Dr. Andreas Dressel

Inhalt

04 Profil und Geschäftsmodell

- 04 Sprinkenhof – Aus Hamburg für Hamburg
- 04 In den Diensten der Stadt: Operatives Asset- und Projektmanagement
- 05 Gesellschaftsrechtliche Einbindung: Tochter der FHH
- 05 Historie: 90 Jahre Gebäudeverwaltung in Hamburg
- 06 Unternehmensleitbild: Wir bewegen Immobilien
- 06 2020 im Überblick

07 Nachhaltigkeitsmanagement bei der Sprinkenhof GmbH

- 07 Nachhaltige Unternehmensführung
- 07 Organisatorische Integration der Nachhaltigkeit
- 08 Wesentliche Themen
- 09 Nachhaltigkeitsziele der Sprinkenhof GmbH
- 09 Beitrag zu den Sustainable Development Goals
- 10 Feature: Unser Beitrag zu den SDGs
- 11 Aktiver Stakeholder-Dialog
- 11 Compliance
- 14 Transparente Unternehmenssteuerung
- 14 Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungskette

16 Ökonomische Verantwortung

- 16 Effizienz und Wirtschaftlichkeit
- 16 Produkte und Innovation
- 18 Feature: Digitalisierung in der Bauwirtschaft
- 19 Managementsysteme

21 Ökologische Verantwortung

- 21 Ressourcenmanagement im Gebäudebestand
- 24 Feature: Energetische Sanierung der Trautwein-Gebäude
- 25 Ressourcenmanagement in der Geschäftsstelle
- 26 Feature: Projekt „Lunchboxen“

27 Soziale Verantwortung

- 27 Moderne Arbeitswelten
- 29 Strategische Personalentwicklung
- 30 Gesellschaftliches Engagement
- 31 Feature: Innerstädtisches Zentrum für Handwerk
- 32 Einsatz für das baukulturelle Erbe in Hamburg

Profil und Geschäftsmodell

Die Sprinkenhof GmbH ist die zentrale gewerbliche Immobilien-gesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Wir sichern als Asset- und Projektmanager sowohl die nachhaltige als auch die werthaltige Entwicklung unserer eigenen sowie der an uns über-tragenen Immobilien. Gemeinsam gestalten wir Hamburg und entwickeln die Stadt von morgen. Dabei haben wir stets das Wohl der Hamburger Bürger*innen und der Stadtgemeinschaft im Blick.

SPRINKENHOF – AUS HAMBURG FÜR HAMBURG

Seit mehr als 90 Jahren plant, realisiert, vermietet, verwaltet und erhält Sprinkenhof zahlreiche Immobilien in und für die Stadt Hamburg. Aktuell betreut Sprinkenhof über 700 Einzelobjekte für die Bürger*innen der Freien und Hansestadt Hamburg, darunter Theater, Museen, Behörden- und Verwaltungsgebäude sowie Feuerwachen und Polizeidienststellen. Mit seinen Neubau- und Sanierungsvorhaben ist das Unternehmen nicht nur als Investor, sondern vor allem auch als Realisierungsträger für städtische Bauvorhaben tätig und trägt somit einen entscheidenden Beitrag zur zukünftigen Entwicklung der Stadt bei.



Über 700 Objekte werden
aktuell von Sprinkenhof
bewirtschaftet.

Zu den wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft zählen die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien im Hamburger Stadtgebiet 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 Bestands stadteigener, überwiegend gewerblich genutzter, bebauter Grundstücke bewirtschaftet. Im Rahmen der Anmietung für die FHH ist Sprinkenhof mit dem Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) der zentrale Ansprechpartner für Behörden und weitere Verwaltungseinrichtungen zur Akquirierung und Anmietung von Büro- und Gewerbeflächen für städtische Nutzungen. Sprinkenhof

berät Politik und Verwaltung, um entscheidende Impulse für eine effiziente und nachhaltige Nutzung dieser Immobilien zu geben.

IN DEN DIENSTEN DER STADT: OPERATIVES ASSET- UND PROJEKTMANAGEMENT

Sprinkenhof hat sich in den letzten Jahren von einem reinen Grundstücksbewirtschafter und Baubetreuer zu einem Asset- und Projektmanager entwickelt, sodass der Aufbau der Organisation im Wesentlichen durch die beiden operativen Geschäftsbereiche Asset- und Projektmanagement geprägt ist.

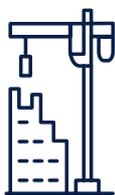
Der Geschäftsbereich Asset Management verantwortet das strategische und operative Immobilienmanagement. Gegenstand des Asset Managements ist die wertorientierte Bewirtschaftung, Entwicklung, Instandhaltung, Vermietung sowie Verwaltung der eigenen und öffentlichen (fremden) Immobilien, die von der FHH und von Dritten genutzt werden. Hierbei wird zwischen öffentlichen Immobilien und gewerblich genutzten Immobilien unterschieden.

Das aktive laufende Objektmanagement wird dabei durch das kaufmännische Asset Management (Asset- und Property-Management), das kaufmännische Facility-Management und das technische Asset Management (technisches und infrastrukturelles Facility-Management) durchgeführt.

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 ist das Immobilien-Service-Zentrum mit den Aufgaben des Anmiet- und Vertragsmanagements zentraler Ansprechpartner für die FHH.

Im Geschäftsfeld Projektmanagement werden für komplexe Bauvorhaben 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. Die Projektentwicklung widmet sich der Bearbeitung von Wertschöpfungspotenzialen im Bereich von komplexen Neubau- und Umbauvorhaben von Immobilien am Standort Hamburg. Kernaufgaben der Projektentwicklung sind im Wesentlichen zwei Schwerpunkte: Zum einen werden die eigenen Grundstücke und Immobilien systematisch auf Entwicklungspotenziale hin untersucht und entsprechend umgesetzt. Zum anderen führt und berät die Projektentwicklung städtische Bauherren oder Bedarfsträger in der Vorphase eines Projekts. Die Projektrealisierung verantwortet dann die Planung und Umsetzung von Bauprojekten bis hin zur baulichen Fertigstellung.



Im Projektmanagement arbeitet Sprinkenhof an über 100 Projekten in der FHH, die sich in der Konzeption, Planung und Durchführung auf ein Projektvolumen von über 3 Mrd. € summieren.

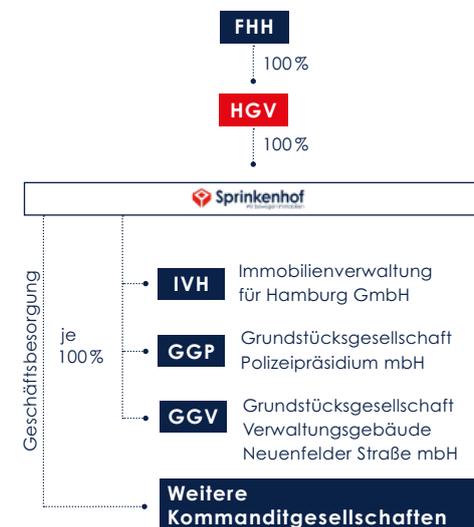
GESELLSCHAFTSRECHTLICHE EINBINDUNG: TOCHTER DER FHH

Sprinkenhof ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Sämtliche Geschäftsanteile werden von der Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) gehalten. Die HGV ist die Konzernholding der Freien und Hansestadt Hamburg, in der ein großer Teil der hamburgischen öffentlichen Unternehmen und weitere Beteiligungen gebündelt sind.

Die Geschäftsführung der Sprinkenhof GmbH wird seit November 2015 gemeinsam durch Herrn Jan Zunke und Herrn Martin Görge vertreten. Die Geschäftsführung verantwortet auch die Geschäftsführung der Tochtergesellschaften sowie der Gesellschaften der HaGG, der FEG, der KG VHG, der CCHI KG

sowie weiteren Immobilienverwaltungsgesellschaften für Kultur-, Forschung und Lehre-, Justiz- und Bezirksimmobilien.

Gesellschaftliche Einbindung Sprinkenhof nebst Töchtern



HISTORIE: 90 JAHRE GEBÄUDEVERWALTUNG IN HAMBURG

Sowohl das Unternehmen Sprinkenhof als auch der Sprinkenhof als historisches Bauwerk und kulturelles Erbe blicken auf eine ereignisreiche, über 90-jährige Geschichte zurück.

Der Sprinkenhof wurde als Teil des Kontorhausviertels von 1925 bis 1943 unter der Leitung der Architekten Fritz Höger sowie der Brüder Gerson geplant und errichtet. Der Sprinkenhof war zeitweilig das größte Kontorhaus Europas. Die beiden bauausführenden Unternehmen Philipp Holzmann AG und Friedrich Holst gründeten noch während des Baus die Geschäftshaus Altstadt AG zur Verwaltung des neuen Bürogebäudes. Diese ging 1935 in den Besitz der Stadt Hamburg über und wurde einige Jahre später in Sprinkenhof AG umbenannt. Ab 1950 übertrug die Stadt ihre gewerblich vermieteten Immobilien zur Bewirtschaftung an die Sprinkenhof AG. Der sogenannte Generalmietvertrag (GMV) beinhaltete bebaute Grundstücke, die sich im Eigentum der FHH befanden und als Portfolio der Gesellschaft zur eigenen Nutzung und auf eigene Rechnung übertragen wurden. Dieser Generalmietvertrag bildete für viele Jahre den Kern der Gesellschaft, bis auch Sprinkenhof begann, ein eigenes Immobilienportfolio aufzubauen.



Der Sprinkenhof ist ein von 1925–1943 errichtetes Kontorhaus des Backsteinexpressionismus – und auch heute als Bildmarke Bestandteil des Logos.

2014 wurde die Gesellschaftsform von einer AG in eine GmbH geändert. Heute nutzt die Freie und Hansestadt Hamburg die in die Holding HGV eingebundene Immobiliengesellschaft für den Bau und die Bewirtschaftung der stadteigenen Gewerbebauten.

2015 wurde neben der Hamburger Speicherstadt das Kontorhausviertel mit dem historischen Chilehaus und dem Sprinkenhof zum UNESCO-Weltkulturerbe ernannt.

UNTERNEHMENSLEITBILD: WIR BEWEGEN IMMOBILIEN

Die Sprinkenhof GmbH ist den städtischen Immobilien und damit der FHH verpflichtet. Alle Mitarbeitenden des Unternehmens arbeiten ständig daran, besser zu werden, für ihre Kund*innen und für das Unternehmen. Deshalb hat Sprinkenhof ein Leitbild erarbeitet, das das Denken und Handeln ihrer Mitarbeitenden bestimmt.

Das Leitbild beschreibt die Identität des Unternehmens, bringt die Ziele der Unternehmensführung zum Ausdruck und beschreibt den Sinn und Zweck des Unternehmens. Die dort beschriebenen Unternehmenswerte bestimmen den Kurs des Unternehmens sowie das Handeln und Denken der Mitarbeitenden und Führungskräfte.

2020 IM ÜBERBLICK

Unsere Kennzahlen	Einheit	2019	2020
Umsatzerlöse	Mio. €	141,28	166,11
Investitionen	Mio. €	164,3	170,9
Anlagevermögen	Mio. €	221,86	315,17
Eigenkapital	Mio. €	41,41	41,51
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Mio. €	53,6	13,1
Beschäftigte	Anzahl	275	307
Frauenquote	%	42,5	44,6
Auszubildende	Anzahl	5	5
Mietverträge	Anzahl	591	627
Leerstandsquote	%	1,70	1,18
Mietvolumen des ISZ	Mio. €	204	214

Unser Leitbild

KOMPETENTER PARTNER RUND UM STÄDTISCHE ÖFFENTLICHE, BÜRO- UND GEWERBEIMMOBILIEN

1. Kompetenter Partner

der FHH: Die Sprinkenhof GmbH ist ein Unternehmen der Freien und Hansestadt Hamburg. Für die FHH betreiben wir das technische und kaufmännische Immobilienmanagement. Wir bieten der FHH einen kompetenten Komplett-Service rund um die kommunale Büro- und Gewerbeimmobilie an.

2. Die Sprache unserer

Kund*innen: Wir sprechen die Sprache unserer Kund*innen, seien sie Behörden und Institutionen oder gewerbliche und private Mieter*innen. Wir bieten ihnen fundierte Beratung

und erstklassige Dienstleistungen. Wir arbeiten ständig daran, besser zu werden und die Bedürfnisse unserer Kund*innen im Voraus zu erkennen.

3. Unser Umgang miteinander:

Unser Umgang miteinander, mit unseren Kund*innen und Auftragnehmern, ist von gegenseitiger Wertschätzung geprägt. Mit Konflikten gehen wir offen und vertrauensvoll um. Wir sprechen miteinander. Fairness, Vertrauen und Verlässlichkeit sind uns sehr wichtig. Wir alle, die Gesamtheit der Mitarbeitenden, sind die Sprinkenhof GmbH.

4. Wettbewerb:

Wir stellen uns dem Wettbewerb. Wir wollen zu den Besten gehören und neue Kund*innen gewinnen. Wir sind flexibel und motiviert. Gute Erreichbarkeit, kurze Reaktionszeiten, Zuverlässigkeit und Kostenbewusstsein zeichnen uns aus.

5. Führung:

Wir führen zielorientiert mit fachlicher und sozialer Kompetenz. Dabei ist uns der gegenseitige Austausch von Ideen und Meinungen wichtig, denn ausreichende Information und vertrauensvolle Kommunikation sind die Grundlage erfolgreicher Arbeit.

Entscheidungen sollen verständlich sein und von vielen getragen werden. So können wir uns gegenseitig jeden Tag neu motivieren.

6. Verpflichtung:

Wir sind unserem Unternehmen und der Allgemeinheit verpflichtet. Deshalb bilden wir uns weiter. Deshalb stellen wir sicher, dass wir das Vertrauen unserer Kund*innen auch verdienen.

Nachhaltigkeitsmanagement

Für die Immobilienwirtschaft ist Nachhaltigkeit Herausforderung und Chance zugleich. Als zentrale gewerbliche Immobiliengesellschaft der FHH nehmen wir unsere Verantwortung wahr, den Weg in eine nachhaltige Zukunft mitzugestalten. Wir verpflichten uns, für Mieter*innen, Mitarbeitende, Markt, Umwelt und Gesellschaft nachhaltig und verantwortungsvoll zu arbeiten. Dafür haben wir wesentliche Themen definiert und uns klare Ziele gesetzt.

NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG



Mit unseren Nachhaltigkeitszielen und einem kontinuierlichen Dialog mit den Anspruchsgruppen sind wir auf gutem Kurs für kommende Herausforderungen.

Nachhaltigkeit ist entscheidend für eine langfristig erfolgreiche Unternehmensführung. Ökologische und soziale Entwicklungen wie Klimawandel, Rohstoffverknappung, Energieengpässe oder demografischer Wandel werden die strategische Ausrichtung von Unternehmen in den kommenden Jahrzehnten zunehmend und maßgeblich beeinflussen. Als städtischer Asset- und Projektmanager ist Sprinkenhof den Zielen des Hamburger Senats verpflichtet und sieht sich in der Verantwortung, Hamburg für kommende Generationen als lebenswerte Metropole zu erhalten und die Immobilien der Stadt zukunftsorientiert mit dem Ziel der Klimaneutralität umzugestalten.

Um neuen Regularien, stetig steigenden Anforderungen sowie den anspruchsvollen Erwartungen seiner Stakeholder gerecht zu werden, muss das Unternehmen die Qualität und die Finanzierbarkeit seiner Arbeit sicherstellen sowie adäquat soziale und ökologische Verantwortung übernehmen. Nachhaltigkeit gehört neben Digitalisierung, Qualität / Exzellenz und Agilität zu den Grundsätzen der Sprinkenhof-Unternehmensführung.

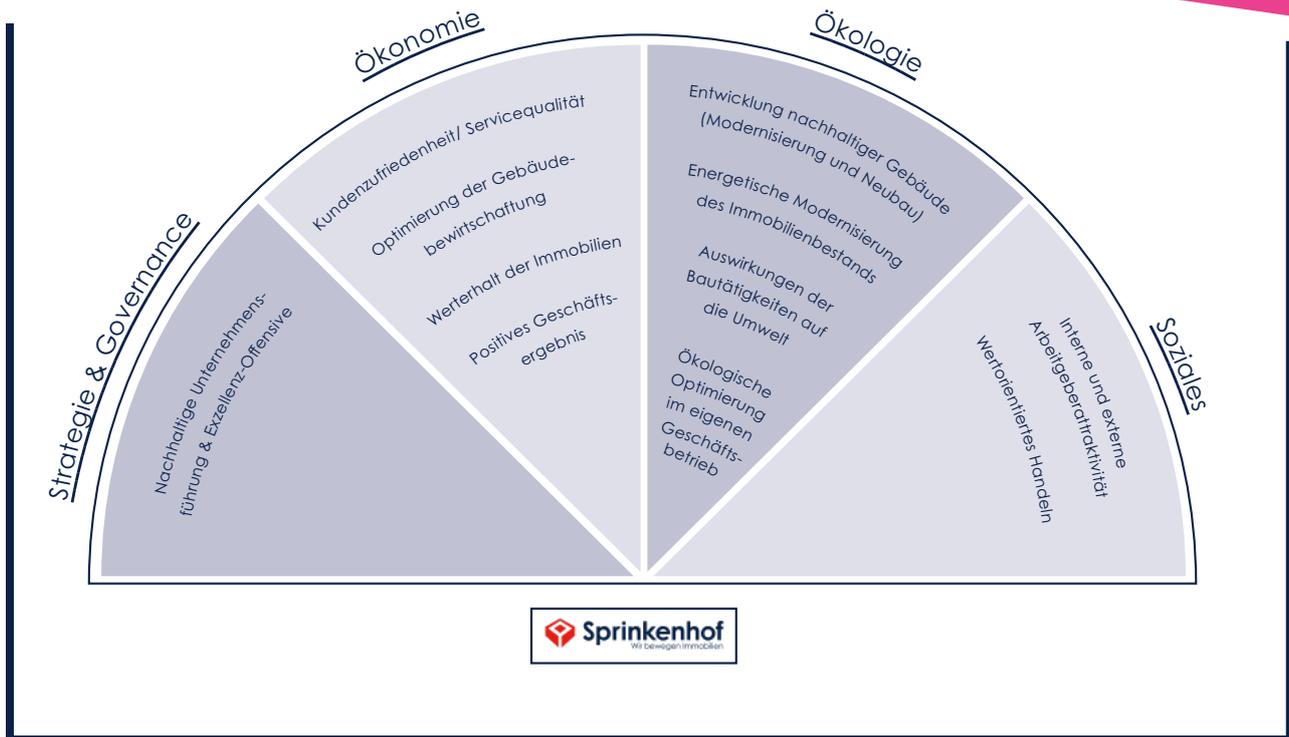
ORGANISATORISCHE INTEGRATION DER NACHHALTIGKEIT

Die zentrale Verantwortung für das Thema Nachhaltigkeitsmanagement liegt direkt bei der Geschäftsführung der Sprinkenhof GmbH und wird operativ im Bereich „Unternehmenskommunikation und Öffentlichkeitsarbeit“ koordiniert und umgesetzt.

Für Anfang des Jahres 2022 ist ein Führungskräfte-Workshop zum Thema Nachhaltigkeit geplant, in dessen Rahmen die organisatorische und operative Einbindung der Nachhaltigkeit in das gesamte Unternehmen diskutiert und bestimmt werden soll.

Wesentliche Themen

Um die inhaltlichen Schwerpunkte der Nachhaltigkeitsstrategie zu bestimmen, führte Sprinkenhof erstmalig eine Wesentlichkeitsanalyse durch.



WESENTLICHE THEMEN



Die Definition von wesentlichen Themen spielt eine wichtige Rolle bei der Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Die Sprinkenhof GmbH sieht es als ihre Aufgabe an, im Sinne der Nachhaltigkeit Lösungen zu finden, die ökologisch und sozial verträglich, ökonomisch sinnvoll und funktional optimiert sind.

Im zweiten Halbjahr 2021 hat Sprinkenhof eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, um die für das Unternehmen relevanten wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen zu ermitteln und entsprechende Nachhaltigkeitsaktivitäten gezielt steuern und kontrollieren zu können.

Zur Vorbereitung wurden eine Umfeld- und Unternehmensanalyse durchgeführt, um ein möglichst breites Spektrum relevanter Themen zu identifizieren und somit eine umfangreiche Auswahl möglicher wesentlicher Themen zu gewährleisten. Die Themen gliedern sich in die

Dimensionen Strategie & Governance, Ökonomie, Ökologie und Soziales. Bei der Betrachtung wurde sichergestellt, dass sowohl die externe als auch die interne Perspektive einbezogen wurde. Zukünftig ist geplant, auch Vertreter*innen der verschiedenen Anspruchsgruppen, die vom Handeln von Sprinkenhof betroffen sind, nach ihren Erwartungen und Anforderungen an das Unternehmen zu befragen und die Ergebnisse der Befragung in die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie mit einzubeziehen.

Die Unternehmensführung von Sprinkenhof hat in einem internen Workshop die ausgewählten Themen nach ihrer Bedeutung für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens bewertet und die elf Themen des Schaubilds oben als wesentlich identifiziert.

NACHHALTIGKEITZIELE DER SPRINKENHOF GMBH



Sprinkenhof hat sich Ziele in den verschiedenen Nachhaltigkeitsdimensionen gesetzt.

Auf Grundlage der Immobilienstrategie der FHH ist es Aufgabe der städtischen Immobilienunternehmen, ein professionelles Immobilienmanagement hinsichtlich der Konzeptionierung, der Realisierung, der Finanzierung sowie der Sanierung und Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden durchzuführen und weiterzuentwickeln. Die vier strategischen Ziele Geschäftsergebnis, Werterhalt der Immobilien, Nutzerzufriedenheit und günstige Mieten bilden den entsprechenden Rahmen für das Management der Immobilien im Auftrag der Stadt.

Sprinkenhof hat sich im Zuge des Aufbaus einer strukturierten Nachhaltigkeitsarbeit darüber hinaus Ziele in den Nachhaltigkeitsdimensionen Strategie & Governance, Ökonomie, Ökologie und Soziales gesetzt. Im Rahmen eines für Anfang 2022 geplanten Nachhaltigkeitsworkshops werden diese Ziele weiter konkretisiert und im Zuge dessen auch die darauf einzuhaltenden, bereits definierten oder weiter zu ergänzenden Maßnahmen festgelegt. Zur Messung der Ergebnisse der Nachhaltigkeitsarbeit und zur Überprüfung der effizienten Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele werden klare Leistungsindikatoren definiert.

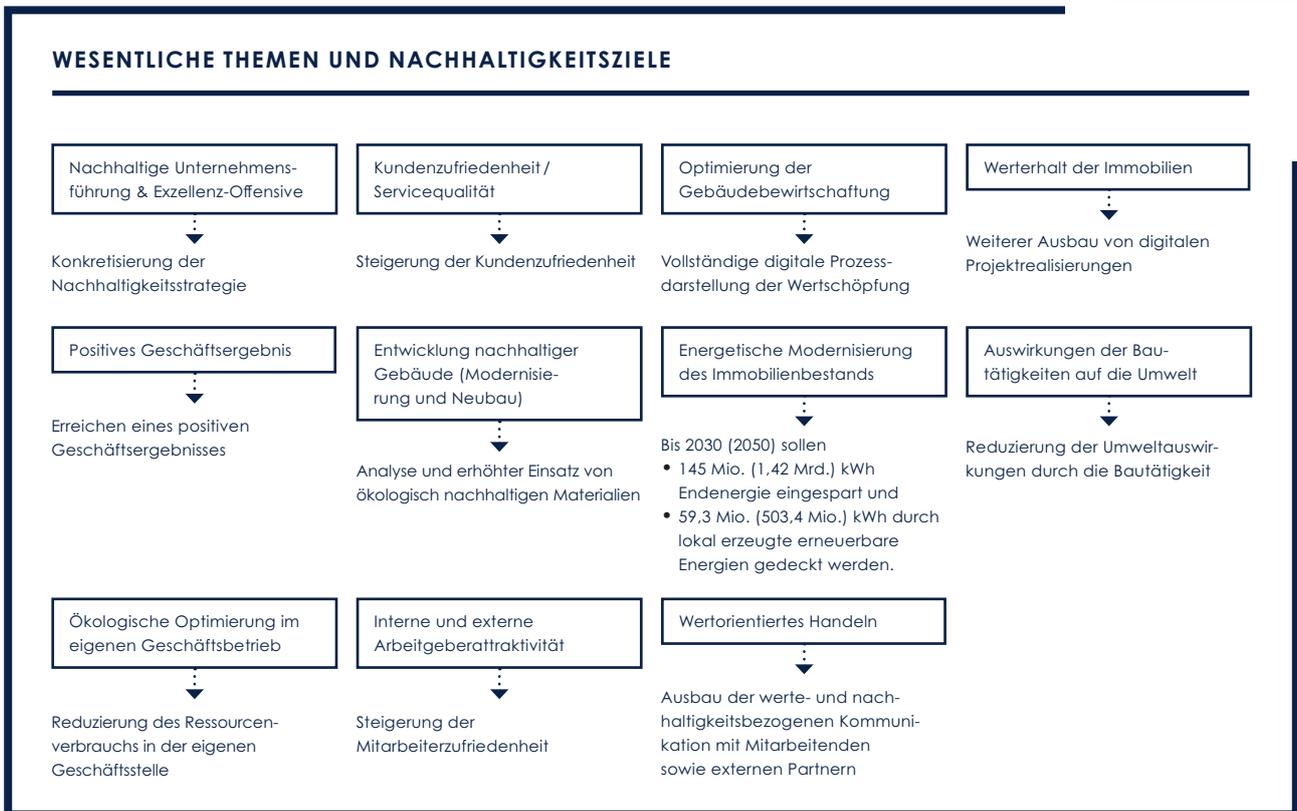
Die untenstehende Grafik veranschaulicht die Nachhaltigkeitsziele der Sprinkenhof, die für die kommenden Jahre entlang der wesentlichen Themen definiert wurden.

BEITRAG ZU DEN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen – der UN Sustainable Development Goals (SDGs) – bis zum Jahr 2030 wird den Städten eine Schlüsselrolle für eine weltweit zukunftsfähige Entwicklung zugewiesen. Die FHH bekennt sich zu den SDGs und hat vier Handlungsbereiche definiert: Umwelt und Stadt, Nachhaltige Wirtschafts- und Finanzpolitik, Teilhabe und sozialer Zusammenhalt sowie Bildung und Wissenschaft.

Sprinkenhof hat im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements folgende SDGs identifiziert, zu deren Erreichung mit ihrer Geschäftstätigkeit ein wirksamer Beitrag geleistet werden kann. Diese sind:

- **SDG 3:** Gesundheit und Wohlergehen
- **SDG 7:** Bezahlbare und saubere Energie
- **SDG 9:** Industrie, Innovation und Infrastruktur
- **SDG 11:** Nachhaltige Städte und Gemeinden
- **SDG 13:** Maßnahmen zum Klimaschutz
- **SDG 17:** Partnerschaften zur Erreichung der Ziele



Unser Beitrag zu den SDGs



SDG 3: GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN

Im Rahmen von Sanierungsprojekten achten wir besonders streng auf die Risikovermeidung bei der Beseitigung, dem Ausbau und der Entsorgung von Schadstoffen. Zudem setzen wir gesundheitsverträgliche und nachhaltige Baustoffe ein.

Die Gesundheit unserer Mitarbeiter*innen unterstützen wir durch einen Zuschuss zur Gesundheitsförderung, einen eigenen Betriebsarzt, kostenlose Gesundheitsworkshops und zahlreiche weitere gesundheitsfördernde Angebote.



SDG 7: BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE

Im Hinblick auf das Ziel der bezahlbaren und sauberen Energie sind wir bestrebt, unsere Energie überwiegend aus regenerativen Quellen zu beschaffen. Bereits heute beziehen wir in unserer Geschäftsstelle 100 % zertifizierten Grünstrom.

Mit unserem energetischen Gesamt-sanierungsfahrplan für die in eigener Bewirtschaftung befindlichen Gebäude legen wir unsere Zielsetzung auf eine signifikante Ersparnis an Endenergie und wollen die Erhöhung des Anteils lokal erzeugter, erneuerbarer Energie bei der Energieversorgung der Gebäude deutlich vorantreiben.



SDG 9: INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR

Durch die Nutzung innovativer Anwendungen wie z. B. Computer Aided Facility Management (CAFM), einem digitalen Werkzeug, das Facility Manager*innen bei der Planung, Ausführung und Überwachung aller Aktivitäten im Zusammenhang mit Raumverwaltung, Umzügen, Inventarverwaltung etc. unterstützt, sind wir Vorreiter auf dem Gebiet der effizienten und digitalen Gebäudeplanung und -bewirtschaftung.



SDG 11: NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN

Wir widmen uns verantwortungsvoll dem Schutz und Erhalt der uns anvertrauten Bauten und arbeiten dafür bei allen Sanierungen und Modernisierungen eng mit dem Denkmalschutzamt der Freien und Hansestadt Hamburg zusammen.



SDG 13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

Wir bringen die Ertüchtigung unseres Gebäudebestands über eine hohe Sanierungsqualität und -quote voran und realisieren von uns verantwortete Neubauten mindestens nach Effizienzhaus-40-Standard.

Weiterhin wird mit den vorgeschalteten Nutzerbedarfsanalysen und Bedarfsplanungen der Raumbedarf optimiert, reduziert und somit CO₂-Emissionen vermieden.



SDG 17: PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE

Um Hamburgs Klimaziele zu verwirklichen, arbeiten wir Hand in Hand mit der Behörde für Umwelt und Energie und sind seit dem Jahr 2010 Mitglied in der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V. Durch Mitgliedschaften in zahlreichen Verbänden und Initiativen stehen wir im engen Austausch mit Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger*innen der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Architektur, Ingenieurwesen und Kommunalverwaltung zu aktuellen Herausforderungen der Branche.



Sprinkenhof legt Wert auf einen kontinuierlichen Austausch und Dialog mit den Interessengruppen.

AKTIVER STAKEHOLDER-DIALOG

Sprinkenhof pflegt einen aktiven, offenen und partnerschaftlichen Dialog mit den verschiedenen Stakeholdern. Das Unternehmen konzentriert sich verstärkt darauf, die Bedürfnisse und Erwartungen der verschiedenen Stakeholder nachzuvollziehen, zu verstehen und in seine Arbeit mit einfließen zu lassen. Der enge Austausch mit den verschiedenen Anspruchsgruppen hilft Sprinkenhof dabei, Trends und Entwicklungen möglichst frühzeitig zu erkennen und als Impulse für wegweisende Innovationen zu nutzen. Zugleich erleichtert dieser Dialog es dem Unternehmen auch im Sinne des Nachhaltigkeitsmanagements, wesentliche Themen zu identifizieren und daraus Ziele für seine Nachhaltigkeitsstrategie abzuleiten.

Um aktiv auf die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen einzugehen, bezieht Sprinkenhof ein breites Spektrum von Stakeholdergruppen in den Dialog und in die entsprechenden Handlungsentscheidungen mit ein. Die zentralen Stakeholdergruppen des Unternehmens wurden im Rahmen einer Stakeholderanalyse identifiziert. Um eine kontinuierliche Einbindung der für Stakeholder relevanten Themen zu erreichen, steht Sprinkenhof im ständigen Austausch mit den verschiedenen Anspruchsgruppen. Dabei nutzt das Unternehmen verschiedene, zum Teil stakeholderspezifische Kanäle. In der nachfolgenden Übersicht sind die jeweiligen Dialogformate der einzelnen Stakeholdergruppen aufgeführt.

COMPLIANCE

Nach dem Verständnis von Sprinkenhof vereint Compliance Regeltreue und Integrität miteinander. Die Compliance-Richtlinie von Sprinkenhof beschreibt das Selbstverständnis, stets im Einklang mit den geltenden Gesetzen, den internen Vorgaben sowie den Verhaltensgrundsätzen zu handeln. Zu diesen Verhaltensgrundsätzen gehören insbesondere die Unternehmenswerte sowie die Führungsleitsätze, die die Leitplanken für das tägliche Handeln der Führungskräfte und Mitarbeitenden bei Sprinkenhof sind.

Die Compliance-Richtlinie wird bei Sprinkenhof permanent weiterentwickelt. Bei neuen Gesetzen oder Veränderungen im Unternehmen werden ggf. Ergänzungen oder überarbeitete Fassungen der Richtlinie erstellt. Die Compliance-Abteilung des Unternehmens ist im Servicebereich Recht und Compliance eingegliedert. Der Compliance-Beauftragte ist der Geschäftsführung direkt unterstellt und berichtet mindestens einmal jährlich an den Aufsichtsrat und die Geschäftsführung. Er ist in Abstimmung mit der Geschäftsführung für das Compliance-Management-System verantwortlich.

IM DIALOG MIT DEN SPRINKENHOF-STAKEHOLDERN

Stakeholdergruppe	Kanäle und Dialogformate	Kernthemen und her-vorgebrachte Anliegen
(Potenzielle) Mitarbeiter*innen	Homepage, Betriebsversammlungen, Mitarbeitendenbefragung, Intranet, Jour fixe, jährliches Mitarbeitendengespräch	<ul style="list-style-type: none"> • Büroorganisation / Umzug • Fragen zu Corona • Möglichkeit des mobilen Arbeitens
Mieter*innen und Nutzer*innen (Kund*innen)	Homepage, persönliche Geschäftstermine / Besuche, regelmäßige Gespräche zwischen Koordinierenden der Kundschaft und Kund*innen, Zufriedenheitsbefragungen der Kundschaft, persönliche Gespräche (E-Mail-Kommunikation und Telefonate)	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderungen bezüglich der Mietsache • Bearbeitung von Mängelmeldungen
Politik, Behörden (insbesondere Finanzbehörde) und Bezirksämter	Lenkungsgruppen, Stellungnahmen, Geschäftsbericht, Homepage, persönliche Gespräche (E-Mail-Kommunikation und Telefonate)	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung von Vorgaben der FHH • Anfragen zu bestimmten Projekten • Abstimmungen zu geplanten Projekten
Presse / Medien und Öffentlichkeit	Presseeinladungen, Vorträge, Konferenzen, Messen, Pressemeldungen, Homepage, persönliche Gespräche	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen über Projektentwicklungen
Lieferanten und Auftragnehmer	Persönliche Gespräche (E-Mail-Kommunikation und Telefonate), Homepage	<ul style="list-style-type: none"> • Beschaffungsvorgänge

VEREINTE EXPERTISE – ENGAGEMENT IN VEREINEN

Bei baulichen Maßnahmen an historischen Gebäuden, bei Instandhaltungen und Sanierungen, aber auch bei der Realisierung von Neubauten arbeiten wir eng sowohl mit Hamburger als auch mit bundesweit tätigen Vereinen und Verbänden zusammen:

- Arbeitsrechtliche Vereinigung Hamburg e. V.
- Architekten- und Ingenieurverein Hamburg e. V.
- BIM Hub Hamburg*
- Bund Deutscher Architekten*
- Bundesstiftung Baukultur*
- Bundesverband Parken e. V.
- Denkmalverein Hamburg e. V.*
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V.*
- Elbmeile Hamburg e. V.*
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.*
- GPM Deutsche Gesellschaft für Projektmanagement e. V.
- Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e. V.
- Hamburg Cruise Net e. V.
- Handelskammer Hamburg
- IBA Hamburg GmbH
- Interessengemeinschaft Kontorhausviertel e. V.
- Lichtwark-Gesellschaft Hamburg e. V.
- Trägerverbund Colonnaden e. V.*
- VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.*

Bei den mit* gekennzeichneten Verbänden/Initiativen agiert die Sprinkenhof als Stakeholder: beispielsweise als aktives Mitglied in beratender Funktion oder durch die Übernahme von Ehrenämtern.

COMPLIANCE-MANAGEMENT-SYSTEM

Neben der allgemeinen Sorgfaltspflicht der Geschäftsführung (§ 43 Abs. 1 GmbHG) gelten für Sprinkenhof als öffentliches Unternehmen der Freien und Hansestadt Hamburg besondere Grundsätze der Unternehmensführung. Der Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) verpflichtet die öffentlichen Unternehmen, ein angemessenes und an die Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System (CMS) im Unternehmen einzurichten. Die Compliance-Rahmenrichtlinie der FHH konkretisiert die allgemeinen Vorgaben des HCGK und legt Ziele, Prinzipien und Mindeststandards für die Einrichtung eines CMS fest.



Der Hamburger Corporate Governance Kodex ist das Regelwerk für gute Führung öffentlicher Unternehmen.

Sprinkenhof verfolgt das Ziel, das CMS nach Anforderungen des Instituts für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft zertifizieren zu lassen. Die Auditierung wird voraussichtlich Ende 2021 durchgeführt.

Das CMS von Sprinkenhof bündelt alle Grundsätze, Regeln und Maßnahmen, mit denen Regeltreue und Integrität im Unternehmen gefördert werden sollen. Das CMS des Unternehmens basiert auf den nachstehenden drei Säulen:

- **Vorbeugen:** Zu den Präventionsmaßnahmen von Sprinkenhof zählen die Compliance-Risikoanalyse, die Compliance-Richtlinie, konkretisierende Richtlinien, regelmäßige Schulungen sowie die Beratung der Mitarbeitenden und Führungskräfte.

- **Erkennen:** Für die lückenlose Aufklärung von möglichen Compliance-Verstößen können Mitarbeitende des Unternehmens sowie Dritte Hinweise vertraulich oder anonym an den Compliance-Beauftragten melden. Zusätzlich können sie sich an einen externen Vertrauensanwalt wenden. Eine offene Feedback- sowie Fehlerkultur ist unerlässlich und wird durch das CMS gefördert (z. B. durch Schulungen und Kommunikation). Schließlich gehört ein ausdifferenziertes Zeichnungsrecht mit einem Vier-Augen-Prinzip zu den Mitteln, um Fehler zu erkennen.
- **Reagieren:** Klare Reaktionen und eindeutige Konsequenzen auf der Grundlage der entsprechenden Richtlinien und Leitfäden dienen dazu, Fehlverhalten zu ahnden und Schwachstellen zu beheben. Sie regeln die Entgegennahme von Hinweisen, Durchführung von internen Untersuchungen sowie die angemessene Sanktionierung von Compliance-Verstößen.

Das Ziel des CMS ist es auf der einen Seite, durch die Vermeidung, Aufdeckung und Sanktionierung von Regel- und Rechtsverstößen regeltreues Verhalten im Unternehmen zu fördern und Fehlverhalten vorzubeugen. Auf dem Fundament der Verhaltensgrundsätze des Unternehmens sollen die Mitarbeitenden und Führungskräfte auf der anderen Seite dazu befähigt und angetrieben werden, aus innerer Überzeugung das Richtige zu tun, auch und gerade im Angesicht von Zielkonflikten und Widerständen.



Korrektes und regelkonformes Verhalten hat für Sprinkenhof die höchste Priorität.

Sprinkenhof informiert Geschäftspartner und Dritte ab Herbst 2021 über das CMS auf ihrer Website. Diese haben über die Website die Möglichkeit, Hinweise zu möglichen Regel- und Rechtsverstößen an den Compliance-Beauftragten von Sprinkenhof oder einen externen Vertrauensanwalt zu melden.

Für Fälle, bei denen Mitarbeitende sich weder Vorgesetzten noch anderen Personen im Unternehmen offen anvertrauen möchten, hat die Sprinkenhof GmbH ein niedrigschwelliges Angebot für interne Hinweise auf Rechtsverstöße geschaffen: die Hinweisbox. In diese können etwaige anonyme Hinweise auf Verstöße eingeworfen werden, die durch den Compliance-Beauftragten entgegengenommen, ausgewertet und an die Geschäftsleitung weitergeleitet werden. Der Compliance-Beauftragte trägt aufgeworfene Fälle und Probleme der Geschäftsführung vor und erstellt einmal jährlich einen Bericht.

COMPLIANCE-SCHULUNGEN

Im Zeitraum zwischen August 2020 und November 2020 wurden bei Sprinkenhof insgesamt 28 Schulungen im Bereich Compliance durchgeführt. Teilnehmende waren die jeweiligen Mitarbeitenden der verschiedenen Servicebereiche und Abteilungen des Unternehmens. Schwerpunkte dieser Schulung waren die Grundlagen der Compliance, die Korruptionsprävention sowie die Compliance-Risikoanalyse.

Seit Januar 2021 finden als Teil der Einarbeitung quartalsweise Schulungen für neue Mitarbeitende statt. Im Jahr 2021 wurden mehr als 30 Mitarbeitende (ca. 10% der Belegschaft) geschult (Stand 09/21). Im Rahmen der Schulungen werden u. a. der Zusammenhang zwischen Compliance (Regeln) und Integrität (Werten), mögliche Compliance-Risiken sowie die Themen Interessenkonflikte, Korruption, Allgemeine Gleichbehandlung und Hinweisgebersystem vermittelt.

KORRUPTIONSBEKÄMPFUNG

Im Berichtsjahr 2020 wurden keine Korruptionsfälle bestätigt. Die Vergabekammer eröffnete in den letzten zwölf Monaten zwei Nachprüfungsverfahren gegen Sprinkenhof, wobei in beiden Fällen zugunsten von Sprinkenhof entschieden wurde.

Im Rahmen von Vergabeverfahren verpflichtet Sprinkenhof die Bieter, eine Compliance-Erklärung zu unterzeichnen. Sie haben zu erklären, dass sie wettbewerbswidriges Verhalten sowie sonstige rechtswidrige Handlungen unterlassen werden. Zudem müssen sie ihre Eignung nach den vergaberechtlichen

Grundsätzen nachweisen. Sie haben insbesondere zu erklären, dass Ausschlussgründe gemäß §§ 123, 124 GWB nicht vorliegen. Die Bieter werden außerdem zur Tariftreue sowie zur Einhaltung des Mindestlohns verpflichtet.

Sprinkenhof tätigt keine Spenden an politische Parteien, politische Organisationen oder Stiftungen, die in einer engen Beziehung zu politischen Parteien stehen.

DISKRIMINIERUNGSFREIHEIT

Sprinkenhof engagiert sich für eine umfassende und diskriminierungsfreie Arbeitskultur. Das Unternehmen ist der Überzeugung und erkennt an, dass alle Menschen für ihre individuellen Fähigkeiten und Beiträge respektiert werden sollen. Ziel des Unternehmens ist es, allen Mitarbeitenden herausfordernde sinnvolle und lohnende Möglichkeiten zur persönlichen und beruflichen Weiterentwicklung zu bieten, und zwar unabhängig von Geschlecht, Herkunft, ethnischer Zugehörigkeit, sexueller Orientierung, körperlicher oder geistiger Behinderung, Alter, Schwangerschaft, Religion, Herkunftsland oder jeglichem anderen gesetzlich geschützten Status. Bei Sprinkenhof werden alle Mitarbeitenden aufgrund ihrer Leistungen beurteilt und erhalten hierzu ein aufrichtiges und faires Feedback ihres Arbeitgebers. Falsche und böswillige Unterstellungen oder ähnliche Handlungsweisen der Mitarbeitenden, die der Kundschaft, Mitarbeitenden, Geschäftspartnern oder den Gesellschaften schaden, werden bei Sprinkenhof nicht geduldet.

Es gibt eine Betriebsvereinbarung zwischen der Sprinkenhof GmbH und dem Betriebsrat der Sprinkenhof GmbH zum Schutz vor Diskriminierung, Mobbing und sexueller Belästigung am Arbeitsplatz, um derartigen Vorfällen entgegenzuwirken und zu regeln, wie mit solchen Vorfällen umgegangen wird. Wie von der Betriebsvereinbarung vorgesehen, gibt es eine Beratungsstelle, die aus dem Vorsitz sowie aus jeweils einem von der Geschäftsleitung und vom Betriebsrat benannten Mitglied besteht. Der Vorsitz wird durch den externen betriebsärztlichen Dienst übernommen. Die Beratungsstelle nimmt Beschwerden entgegen und berät betroffene Personen. Außerdem vermittelt sie Betroffene an externe Stellen (z. B. Ärzt*innen) und dokumentiert Beratungsanlässe und Ergebnisse. Darüber hinaus initiiert die Beratungsstelle vorbeugende Maßnahmen und Fortbildungen, insbesondere Konfliktbewältigungstraining für alle Ebenen. Der Arbeitgeber trägt dafür Sorge, dass die Mitglieder der Beratungsstelle für ihre Tätigkeit ausreichend geschult werden.

Im Jahr 2020 sind bei Sprinkenhof keine Diskriminierungsvorfälle bekannt geworden.

DATENSCHUTZ

Sprinkenhof hat seit 2012 einen Datenschutzbeauftragten, der die Führungskräfte und Mitarbeitenden zu Datenschutzthemen berät, anlassbezogen über aktuelle Datenschutzthemen informiert und die Einhaltung der geltenden Datenschutzbestimmungen überwacht. Der Datenschutzbeauftragte führte 2019 / 2020 gemeinsam mit einem externen Dienstleister eine umfassende Datenschutz-Folgenabschätzung durch. Im Zuge der voranschreitenden Digitalisierung berät der Datenschutzbeauftragte die Geschäftsbereiche regelmäßig bei der Einführung neuer IT-Systeme, prüft, ob sie die aktuellen Anforderungen zum Datenschutz einhalten, und gibt auf Grundlage seiner Prüfung Handlungsempfehlungen ab. Zukünftig sollen praxisnahe Schulungen zum Datenschutz durchgeführt werden.

TRANSPARENTE UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Sprinkenhof hat ein ganzheitliches Modell zur Unternehmenssteuerung implementiert, das eine effizient steuerbare und transparente Organisation sicherstellt. Die Unternehmenssteuerung umfasst das operative Informationssystem sowie management- und prozessorientierte Instrumente.

Das operative Informationssystem liefert alle relevanten Wirtschaftsdaten des Unternehmens ex post, um jederzeit eine transparente Situationsanalyse vornehmen zu können. Diese Daten werden zur Soll-Ist-Analyse herangezogen, um zeitnah festzustellen, ob das Unternehmen im Plan ist. Weiterhin werden die Daten für die Vorbereitung von strategischen Entscheidungen, wie z. B. größeren Investitionsentscheidungen, herangezogen und dienen der Berichterstattung / Entscheidungsvorbereitung für den Aufsichtsrat bzw. der Gesellschafterversammlungen. Um die Verfolgung und Erreichung der strategischen Ziele von Sprinkenhof nachvollziehbar zu dokumentieren, findet momentan im Rahmen eines Release-Wechsels der Finanzbuchhaltung auch die Einführung eines Data Warehouses sowie darauf aufbauend ein erweitertes Reporting statt.



Eine nachhaltige Beschaffung ist ein wichtiger Beitrag zu Umwelt-, Ressourcen- und Klimaschutz.

Ein Schwerpunkt der management- und prozessorientierten Instrumente liegt in der Steuerung der Mitarbeitenden und soll über Führungskräfte- und Mitarbeiterentwicklung einerseits und das Zielvereinbarungssystem andererseits sicherstellen, dass die Mitarbeitenden ihre Fähigkeiten und Ressourcen optimal und zielgerichtet auf die Erfüllung der vorgegebenen strategischen Ziele einsetzen. Der zweite Fokus liegt darauf, Sprinkenhof vor möglichen Risiken und Fehlverhalten zu schützen, mit dem Ziel, einen reibungslosen und regelkonformen Betrieb auch langfristig zu sichern. Hierzu dienen das Risikomanagement sowie Compliance und Revision.

NACHHALTIGKEIT IN DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE

Bei der Sprinkenhof GmbH reicht der Anspruch an verantwortungsbewusstes Handeln weit über das Kerngeschäft hinaus. Die konsequente Anwendung des Leitfadens „Umweltverträgliche Beschaffung“ der FHH und der enge Dialog mit ihren Lieferanten und Dienstleistern zielt darauf ab, ökologische und soziale Standards hochzuhalten und weitestgehend zu optimieren.

Ziel des Unternehmens ist es, Waren und Dienstleistungen nach nachhaltigen Kriterien zu beschaffen und durch eine partnerschaftliche und faire Zusammenarbeit mit Lieferanten und Dienstleistern bestmögliche Bedingungen zu schaffen.

NACHHALTIGKEIT BEI BAULEISTUNGEN

Die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften, Normen und Verordnungen (z. B. GWB, VgV, HmbVgRL, UVgO) zur Beschaffung von Bau-, Dienst- und Lieferleistungen ist für Sprinkenhof selbstverständlich. Das Unternehmen legt immer Wert darauf, eine möglichst große Gleichbehandlung aller Beteiligten zu erreichen und gleichzeitig allen einen möglichst niedrigschwelligen Zugang zu gewähren. Die Anwendung des Vergaberechts führt zu einer formalisierten und transparenteren Beschaffung.

Sprinkenhof bekennt sich uneingeschränkt zur Wahrung der Menschenrechte und achtet stets darauf, dass Lieferanten verantwortungsvoll und gesetzmäßig handeln. Die Gefahr von Menschenrechtsverletzungen im eigenen Unternehmen wird als äußerst gering eingeschätzt. Auch die Gefahr von Menschenrechtsverletzungen in der Lieferkette wird als



Bauleistungen sowie Liefer- und Dienstleistungen werden entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen deutschland- oder europaweit ausgeschrieben.

gering eingeschätzt. Dennoch verpflichtet Sprinkenhof alle Auftragnehmer zur Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Verordnungen.

Der Zugang zu Rahmenverträgen mit einem über einen längeren Zeitraum avisierten Auftragsbudget erfordert von Bietern den Nachweis bestimmter Mindeststandards (z. B. Zahlung Mindestlohn, Tariftreue, Nichtvorliegen von Verstößen gemäß §§ 123, 124 VgV u. a. Betrug, Geldwäsche, Korruption / Bestechlichkeit), sobald das Auftragsvolumen einen Grenzwert überschreitet. Insbesondere im internationalen Kontext wird verstärkt auf die Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen geachtet. Zudem ist die Unterzeichnung einer Compliance-Erklärung, bzw. den Nachweis einer mindestens gleichwertigen eigenen Erklärung, verpflichtend. Die ILO-Kernarbeitsnormen der „International Labour Organization“ bestimmen u. a. das Recht auf Vereinigungsfreiheit, das Verbot von Kinder- oder Zwangsarbeit oder das Verbot der Diskriminierung von Beschäftigten.

Aufgrund der Größenordnungen der Beschaffungsaufträge ist die (europaweite) Ausschreibung fast immer verpflichtend notwendig. In den Ausschreibungsbedingungen ist die Lokalität nur ein kleiner Bestandteil der Ausschreibungsbedingungen, sodass einer regionalen Beschaffung häufig kein Vorrang gewährt werden kann.

Die Beschaffung der für die bautechnische Betreuung von Neu- und Sanierungsbauten der FHH sowie der für die Instandhaltung der Bestandsgebäude erforderlichen Produkte und Dienstleistungen erfolgt in den jeweiligen Fachabteilungen in Verbindung mit der Vergabestelle.

NACHHALTIGKEIT IM EINKAUF

In der Abteilung Einkauf werden hauptsächlich Waren und Dienstleistungen für den unternehmerischen Eigenbedarf (Büro- und Verbrauchsartikel) sowie im Rahmen eines Auftrags der BIS (Behörde für Inneres und Sport) Verbrauchsgüter und gebäudespezifische Dienstleistungen für Polizei und Feuerwehr Hamburg beschafft.

Im Einkauf wird über 98% des Beschaffungsbudgets für Lieferanten ausgegeben, die in der Lokalregion Hamburg angesiedelt sind. Als öffentlicher Auftraggeber der FHH mit Gebäudebezug ist die lokale Beschaffung von Dienst- und Lieferleistungen immanent wichtig. Bauleistungen, welche den Großteil des Beschaffungsbudgets ausmachen, werden nicht im Einkauf beschafft.

Im Berichtsjahr 2020 stellten im Einkauf die Unterhaltsreinigung (inklusive Sonder- und Glasreinigung), Qualitätsprüfung, Umzug, Sonderentsorgung, Entsorgung Altpapier, Verbrauchsgüter und Feuerlöscher die größten Waren-/ Dienstleistungsgruppen dar.

Bei der Unterhaltsreinigung definiert ein Kriterienkatalog die Nutzung umweltfreundlicher Produkte und schonender Verfahren, womit die Auswahl der Dienstleister auch nach ökologischen Faktoren erfolgt. Bei Verstößen gegen Vereinbarungen gibt es einen mehrstufigen Eskalationsprozess, der aus persönlichen Gesprächen mit Lieferanten, Aufforderungen und Mahnungen bis hin zur Kündigung besteht.

Zur Prozessoptimierung und zum Heben von Synergien plant Sprinkenhof, Bedarfe im Unternehmen zu bündeln und Rahmenvereinbarungen zu installieren. Langfristig strebt das Unternehmen eine Reduktion des Maverick-Buying im Unternehmen und eine Zentralisierung der Beschaffungswege an.

Ökonomische Verantwortung

Nachhaltige Unternehmenssteuerung, Effizienz und Qualität bestimmen unser unternehmerisches Handeln. Wir arbeiten ständig daran, besser zu werden. Für unsere Kund*innen und unser Unternehmen.



Die Kundenzufriedenheit wird regelmäßig in Umfragen überprüft.

EFFIZIENZ UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden insbesondere in der Leerstandsquote, der Einhaltung der bei den jeweiligen Bauvorhaben vorgegebenen Fristen sowie der effizienten und wirtschaftlichen Anmietung für städtische Bedarfe gesehen. Die Sicherstellung der Kundenzufriedenheit ist darüber hinaus ein wichtiges Ziel aller Geschäftsbereiche. Die 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 %.

Der Rahmen für das Management der Immobilien bei Sprinkenhof wird vor allem durch die gesetzten strategischen Ziele Geschäftsergebnis, Werterhalt der Immobilien, Kundenzufriedenheit und günstige Mieten geprägt.

ORDENTLICHES GESCHÄFTS- ERGEBNIS TROTZ CORONA

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen entwickelte sich 2020 vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie sehr differenziert, je nachdem wie stark die jeweiligen Branchen von den entsprechenden Einschränkungen betroffen waren. Durch individuelle Stundungsvereinbarungen und vereinzelte Mieterlässe konnten die meisten Mieter*innen in den Objekten gehalten werden. Die Mieten orientieren sich im Allgemeinen am Markt oder am Kapitaldienst, insbesondere bei öffentlich genutzten Objekten, bei denen beispielsweise „Mieter-Vermieter-Modelle“ (MVM) zur Anwendung kommen. Aufgrund der im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie betroffenen Mieter*innen und gewährten Mietstundungen konnten 2020 Mietsteigerungen nur vereinzelt durchgesetzt werden.

PRODUKTE UND INNOVATION

Die Sprinkenhof GmbH sieht sich in der Verantwortung, die übertragenen Immobilien der Hansestadt zukunftsorientiert mit dem Ziel der Klimaneutralität umzugestalten und die Stadt so für kommende Generationen als lebenswerte Metropole zu erhalten, denn als städtischer Asset- und Projektmanager hat sich die Sprinkenhof GmbH den Zielen des Hamburger Senats verpflichtet.

Durch eine ressourcenschonende sowie innovative Firmen- und Baupolitik leistet die Sprinkenhof GmbH ihren Beitrag gegen den Klimawandel und für eine nachhaltige Zukunft der Stadt. Dazu gehören u. a. die umfassende Prüfung aller Bestandsimmobilien auf energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen und deren schrittweise Realisierung.

VORREITER AUF DEM GEBIET DER EFFIZIENTEN UND DIGITALEN GEBÄUDE-PLANUNG UND -BEWIRTSCHAFTUNG

Bereits 2019 wurden bei der Sprinkenhof GmbH wesentliche Weichen für die digitale Transformation gestellt. Es wurde die Einführung einer digitalen Gebäudeplanung und eines digitalen Facility Managements angestoßen und so war das Unternehmen im Frühjahr 2020, als die Corona-Krise ihren Anfang nahm, vorbereitet, seine Arbeit für die Bürger*innen fast nahtlos auch online weiterführen zu können.



Im Projektmanagement arbeitet Sprinkenhof für Fachbehörden und Bezirke an über 100 Projekten in der FHH, die sich in der Konzeption, Planung und Durchführung auf ein Projektvolumen von über € 3 Milliarden summieren.

In ersten Projekten wurden konventionelle Planungsmethoden durch die Einführung von Lean-Management-Methodiken und Building Information Modeling (BIM)-Methoden im Projektmanagement ergänzt. BIM bezeichnet eine Methode, Bauwerke anhand eines konsistenten, digitalen Gebäudemodells über ihren gesamten Lebenszyklus mit all ihren relevanten Informationen abzubilden. Auch die Nutzung von Computer Aided Facility Management (CAFM) ist mittlerweile Standard im Portfolio der Sprinkenhof GmbH. CAFM ist ein digitales Werkzeug, das Facility Manager*innen bei der Planung, Ausführung und Überwachung aller Aktivitäten im Zusammenhang mit

Raumverwaltung, Umzügen, Inventarverwaltung und vielen anderen mitarbeiter- oder arbeitsplatzbezogenen Dienstleistungen unterstützt. Die Auslastung von Arbeitsplätzen und Einrichtungen kann so erhöht und gleichzeitig die Anzahl von Umzügen verringert werden. Seit der Einführung des Systems fungiert Sprinkenhof als CAFM-Leitstelle der FHH und steht als zentrale Kompetenz- und Beratungseinheit für die CAFM-Einführung dem Flächenmanagement und allen Bedarfsträger*innen der Stadt zur Verfügung.

Im Bereich der Gebäudebetrieboptimierung hat Sprinkenhof im Jahr 2020 zwei Pilotprojekte umgesetzt, bei denen die Gebäudesteuerung mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert wird. Eine neu eingeführte digitale Prozessüberwachung der technischen Gebäudeausrüstung erfasst beispielsweise alle für das Raumklima relevanten Einflussfaktoren wie Energie- und Leistungspreise, Nutzung, Wetter, Bauphysik und Gebäudetechnik. Auf Basis dieser Daten kann vorausschauend der Betrieb der Anlagen gesteuert werden. So fließt nur so viel Wärme, Kälte und Frischluft in das Gebäudeinnere, wie für das gewünschte Raumklima benötigt wird. Durch die Nutzung dieser und anderer moderner Anwendungen optimiert das Unternehmen Ordnung und Kostentransparenz im Gebäudemanagement.

”

Wir haben trotz Corona ein zufriedenstellendes Geschäftsergebnis erzielt. Mit Einbußen im Vermietungs- und Parkhausgeschäft konnte die Gesellschaft das geplante Ergebnis erreichen. Mit vielen unserer Mieter*innen sind wir gemeinsam durch die schwere Zeit gegangen, durch individuelle Stundungsvereinbarungen und vereinzelte Mieterlässe konnten wir die Mieter*innen in den Objekten halten.

Martin Görge,
Geschäftsführer der Sprinkenhof GmbH



Digitalisierung in der Bauwirtschaft

DAS „BUILDING INFORMATION MODELING“



INTERVIEW MIT INES FISCHER, PROJEKTREALISIERUNG MIT SCHWER- PUNKT BIM-IMPLEMENTIERUNG

Mit dem Ziel, die Digitalisierung des Planens, Bauens und Betreibens anhand der Arbeitsmethode Building Information Modeling (BIM) aktiv voranzutreiben und damit Standards für die FHH zu setzen, haben sich sechs BIM-Leitstellen zusammengeschlossen. Sprinkenhof gestaltet den digitalen Wandel in der Bauprojekt- abwicklung als Kompetenzträger aktiv mit, indem sie federführend die BIM-Hochbauinteressen in der FHH vertritt. Im März dieses Jahres hat Frau Ines Fischer die Vertretung der BIM-Leitstelle Hochbau übernommen. Wir sprechen mit ihr über den Einsatz von BIM bei Sprinkenhof.

BIM wird die Digitalisierung der Bauwirtschaft weiter vorantreiben, denn digitale Prozesse gewinnen besonders in der Wertschöpfungskette Bau immer stärker an Bedeutung. Was überzeugt Sie an den Vorteilen, die BIM bietet, am meisten?

Der größte Mehrwert liegt meines Erachtens in der spürbaren Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen den Projektbeteiligten. Die strukturierte Kommunikation in einem BIM-Projekt fordert ein, dass die Beteiligten sich auf Basis der BIM-Modelle regelmäßig miteinander abstimmen. Sie gewinnen ein Verständnis für die Arbeitsweise des jeweils anderen. Dadurch wird die Arbeitsatmosphäre deutlich früher fruchtbar. Ebenso trägt die transparente Kommunikation deutlich zur Risikominimierung in den Projekten bei.

Information ist die Währung unserer Zukunft. BIM-Modelle können als alleinige Informationsquelle über den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes genutzt werden. Hier können insbesondere zur Steigerung von Produktivität und Effizienz im Betrieb zukünftig noch zahlreiche Schätze gehoben werden.

Momentan werden bei der Sprinkenhof GmbH sechs Projekte unter Einsatz von BIM realisiert.

Dazu zählen u. a. ein Laborgebäude, ein Bürogebäude, ein Verwaltungsgebäude sowie ein Kulturbau im Bestand. Im Stadtteil Barmbek wird derzeit der nachhaltige Bürokomplex „Wiese 2“ realisiert. Der Neubau soll zum Leuchtturmprojekt unter Einsatz von BIM und Lean Management werden.

Welche Schwerpunkte haben Sie bei der BIM-Planung gesetzt?

Hinsichtlich der Planungsphase fokussieren wir uns auf ausgewählte Anwendungsfälle. Das sind Aufgaben und Anforderungen an die digitalen Lieferleistungen, welche die Umsetzung der gesetzten Projektziele konkretisieren, z. B. die Koordination der Fachgewerke zur fachdisziplinübergreifenden Qualitätssicherung, die modellbasierte Mengenerfassung als Grundlage für belastbare Kostenermittlungen und die Planableitung aus den Modellen der unterschiedlichen Leistungsphasen.



Ines Fischer, Projektrealisierung mit Schwerpunkt BIM-Implementierung



Moderne Arbeitsplätze
schaffen mehr Kreativität
und Motivation – in der
innovativen Büro-
welt der Zukunft.

VORREITER IN SACHEN MODERNER ARBEITSWELTEN

Sprinkenhof berät Kund*innen u. a. zu Themen rund um „New Work“, zur Nutzung von Bürogebäuden sowie bei der Innenausstattung von Arbeitsräumen. Die Unterstützung gilt dabei insbesondere Entscheidungsträger*innen bei der Planung und Implementierung moderner Arbeitswelten. Dabei berücksichtigt das Unternehmen sich wandelnde Anforderungen, wie z. B. ganz aktuell die Tatsache, dass nach der Zeit des Abstands durch Corona das (physische) Miteinander und der direkte Austausch vermehrt stattfinden. Es geht darum, flexibel gestaltete Flächen qualitativ hochwertig zu nutzen.

Um für ihre Bedarfsträger*innen individuelle und ganzheitliche Raumkonzepte für Arbeitsumgebungen zu entwickeln, ermittelt die Sprinkenhof GmbH die Bedarfe von Mitarbeitenden mittels einer Nutzerbedarfsanalyse. Dabei werden sowohl der Ist-Zustand als auch die zukünftigen Bedarfe ihrer Kund*innen in Hinblick auf aktuelle Entwicklungen, sich wandelnde und neue Anforderungen sowie strategische Überlegungen analysiert. Die daraus abgeleiteten Nutzerprofile und entsprechenden Raummodule werden anschließend in das auf die Bedarfsträger*innen zugeschnittene Raumkonzept übertragen.

MANAGEMENTSYSTEME

Das EFQM-Modell (European Foundation for Quality Management) ist ein etabliertes Managementmodell, das eine ganzheitliche Sicht auf eine Organisation ermöglicht. Es bietet Organisationen Hilfestellung für den Aufbau und die kontinuierliche Weiterentwicklung von umfassenden Managementsystemen. Es soll helfen, eigene Stärken, Schwächen und Verbesserungspotenziale zu erkennen und die Unternehmensstrategie darauf auszurichten.

Sprinkenhof wird nach dem EFQM-Modell weiterentwickelt und hat im November 2019 erfolgreich das EFQM-Assessment für das Gütesiegel „Recognized for Excellence“ durchlaufen. Dabei konnte die Bestnote mit fünf von fünf möglichen Sternen erreicht werden.

QUALITÄTSMANAGEMENT

Sprinkenhof unterhält ein zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach DIN EN ISO 9001:2015 für die Bereiche Kaufmännisches, Technisches Immobilienmanagement und Projektmanagement (Projektentwicklung und Vergabebereich). Das Qualitätsmanagementsystem regelt die Planung, Steuerung und Überwachung der Qualität der Prozesse und Prozessergebnisse.

Ziel des Qualitätsmanagementsystems ist die Umsetzung eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses für die Kund*innen und das Unternehmen. In den jährlichen internen und externen Audits werden die Durchdringung und Normkonformität der ISO überprüft und Verbesserungspotenziale festgestellt.

Die Sprinkenhof-Geschäftsführung hat eine zentrale Qualitätsmanagementbeauftragte autorisiert. Die Geschäftsführung und die QM-Beauftragte bewerten das QM-System einmal jährlich. Für die Weiterentwicklung des Managementsystems wurden und werden Ziele und Kennzahlen vereinbart sowie die Zielerreichung systematisch bewertet und dokumentiert. Im Rahmen eines umfassenden QM-Konzepts werden in jeder Abteilung Office Manager als QM-Multiplikatoren eingesetzt. Jede Organisationseinheit trägt die Verantwortung für die Qualität ihrer Arbeit.

Sprinkenhof erreicht die Umsetzung ihrer Qualitätspolitik durch Information und Partizipation aller Mitarbeitenden, kollegiale Kooperation zwischen den Abteilungen und regelmäßige Schulungen.

IT-INFORMATIONSSICHERHEITSMANAGEMENTSYSTEM

Sprinkenhof ist nach der ISO 27001 zertifiziert und kann die Wirksamkeit eines Informationssicherheitsmanagementsystems (ISMS) objektiv und glaubwürdig nachweisen. Dieser weltweit anerkannte Standard definiert die Anforderungen, die an die Einführung, Umsetzung, Dokumentation und Verbesserung eines ISMS gestellt werden.

KUNDENMANAGEMENT

Die Kundenzufriedenheitswahrnehmung erfolgt über die direkte Rückmeldung seitens der Kund*innen. Kundenanforderungen und Bedarfe sind den Mitarbeitenden durch direkte Kundenkontakte, regelmäßige Meetings und gezielte Befragungen bekannt. Darüber hinaus finden regelmäßig Gespräche zwischen Kundenkoordinator*innen und Kund*innen statt.

Seit 2018 werden regelmäßig Kundenzufriedenheitsbefragungen durchgeführt, mit dem Ziel, die Kundenorientierung und die Kundenprozesse kontinuierlich zu verbessern.



Die Ergebnisse der jährlichen Risikoanalyse werden im Geschäftsbericht veröffentlicht.

Im Jahr 2019 wurden im Rahmen der Kundenzufriedenheitsbefragungen Gewerbetriebe*innen befragt. In Summe handelte es sich um ca. 400 Adressat*innen. Das Ergebnis war eine hohe Kundenzufriedenheit von rund 85%. Als Verbesserungspotenzial nannten die Gewerbetriebe*innen z. B. Instandhaltung und Mülltrennung. In den Jahren 2019 bis 2020 wurden die Feuerwehren und Polizeiwachen und im Jahr 2020 öffentliche Nutzungskunden in städtischen Gebäuden befragt. Auf Grundlage der Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsbefragungen werden Maßnahmenkataloge erstellt und konkrete Maßnahmen zur Verbesserung definiert. Durch die Einleitung von Maßnahmen zu einzelnen besonders auffälligen Ergebnissen der Nutzer- und Kundenbefragung mit niedrigen Zufriedenheiten soll die Nutzerzufriedenheit messbar gesteigert werden. Über den Grad der Maßnahmenumsetzung, mit der in 2021 begonnen wurde, wird Sprinkenhof im nächsten Nachhaltigkeitsbericht ausführlich berichten. Eine erneute Befragung soll Ende 2022 erfolgen.

RISIKOMANAGEMENT

Unter Risikomanagement versteht Sprinkenhof die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoeerkennung und zum Umgang mit den Risiken unternehmerischer Tätigkeit. Als Risiken werden primär alle Aktivitäten, Ereignisse und Entwicklungen verstanden, die den Geschäftserfolg signifikant beeinflussen und bis zu einer Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens führen können.

Gegenstand des Risikomanagements sind deshalb Sachverhalte und Entwicklungen, welche

- Überschuldung oder Illiquidität auslösen,
- die wirtschaftliche Lage deutlich verschlechtern,
- eine mögliche Bestandsgefährdung darstellen.

Ziel des zentralen Risikomanagements ist das frühzeitige und systematische Erkennen und Steuern dieser Sachverhalte und Entwicklungen.

Für den Umgang mit Risiken gelten bei Sprinkenhof folgende Grundsätze:

1. Keine Entscheidung, Handlung oder Unterlassung darf ein existenzgefährdendes Risiko nach sich ziehen.
2. Nicht vermeidbare Risiken sind, soweit möglich und wirtschaftlich sinnvoll, zu versichern.
3. Restrisiken werden mit den Instrumenten des Risikomanagements gesteuert.

Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Die Ergebnisse werden im Lagebericht der Sprinkenhof GmbH veröffentlicht.

Ökologische Verantwortung

Durch eine ressourcenschonende sowie klimafreundliche Firmen- und Baupolitik leisten wir bei Sprinkenhof unseren Beitrag gegen den Klimawandel und für eine nachhaltige Zukunft unserer Stadt. Dazu gehören ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen im Unternehmen sowie innovative Maßnahmen für umweltschonendes Planen und Bauen. Ebenso gehört dazu die umfassende Prüfung aller Bestandsimmobilien auf energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen und deren schrittweise Realisierung.

RESSOURCENMANAGEMENT IM GEBÄUDEBESTAND



Energetische Optimierungen lassen sich durch eine verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle oder einen optimierten Anlagenbetrieb finden.

Laut Bundesumweltministerium wird rund ein Drittel des Ressourcenverbrauchs in Deutschland von Gebäuden verursacht. 16% der gesamten CO₂-Emissionen in Deutschland stammen aus dem Gebäudesektor. Mehr Investitionen in energetische Sanierung sind dringend notwendig, denn nur nachhaltige Gebäude sind gleichzeitig wirtschaftlich effizient, umweltfreundlich und ressourcensparend.

Für die Arbeit bei Sprinkenhof im Sektor Wärmewende und Gebäudeeffizienz bedeutet dies, dass die Ertüchtigung des Gebäudebestands über eine hohe Sanierungsqualität und -quote vorangebracht wird und die von Sprinkenhof verantworteten Neubauten mindestens nach Effizienzhaus-40-Standard realisiert werden. Weiterhin werden mit den vorgeschalteten Nutzerbedarfsanalysen und Bedarfsplanungen der Raumbedarf optimiert und reduziert und somit CO₂-Emissionen vermieden. Auch bei den Anmietungen am Drittmarkt verfolgt Sprinkenhof die hohen Klimaanforderungen analog zum Neubaustandard im Sinne der Mieter*innen. Somit werden bedarfsgerecht moderne Arbeitswelten implementiert, die zur Verbesserung der Nachhaltigkeit beitragen.

HAMBURGER KLIMAPLAN UND KLIMASCHUTZGESETZ

Der Hamburger Klimaplan legt die Klimaziele für die Jahre 2030 und 2050 fest und beschreibt eine Strategie mit Transformationspfaden und Maßnahmen, die Hamburg bis zum Jahr 2030 zu einer Verringerung der CO₂-Emissionen um 55% und zur Klimaneutralität deutlich vor 2050 führen sollen. Das Klimaschutzgesetz vom 20. Februar 2020 schafft hierfür den verbindlichen rechtlichen Rahmen und verankert die Ziele des Klimaplanes im Gesetz.

Um die Hamburger Klimaziele zu erreichen, verfolgt die Stadt verschiedene Ansätze: von Anforderungen an öffentliche Gebäude über Wärmeplanung bis hin zu Pflichten in Bezug auf erneuerbare Energien. Einzelne Vorschriften des Klimaschutzgesetzes, wie beispielsweise die Pflicht zur Errichtung einer Photovoltaikanlage, werden vom Senat in Umsetzungsverordnungen präzisiert.

ENERGIEZIELE DER SPRINKENHOF GMBH

Als Dienstleistungsunternehmen der Immobilienwirtschaft stehen bei Sprinkenhof u. a. die Energieverbräuche der Bestandsimmobilien im Fokus des Nachhaltigkeitsmanagements.

Um die Klimaschutzziele der FHH zu erreichen, ist es der erste Schritt des Unternehmens, eine Auswahl von Immobilien des breiten Sprinkenhof-Portfolios, bestehend aus rund 700 eigenen sowie vom Unternehmen

bewirtschafteten Objekten, nach neuesten Energieeffizienz-Standards unter Beachtung des Denkmalschutzes zu sanieren und einen nachhaltigen Gebäudebetrieb sicherzustellen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf den Kulturimmobilien der Stadt, welche 2019 im Rahmen des MVM-Modells von der Sprinkenhof übernommen wurden. Hier erfolgt derzeit eine umfassende Analyse der Sanierungsbedarfe.

Teilweise werden auch jetzt schon Sofortmaßnahmen umgesetzt, die noch vor den geplanten Generalsanierungen notwendig sind, wie z. B. in der Laeiszhalle, dem Planetarium oder dem Kunstverein.

Bis 2030 (2050) sollen

- 145 Mio. (1,42 Mrd.) kWh Endenergie eingespart und
- 59,3 Mio. (503,4 Mio.) kWh durch lokal erzeugte erneuerbare Energien gedeckt werden.

STRATEGIE IM ÜBERBLICK

Das Klimaschutz- und Energiemanagement von Sprinkenhof steuert die Abfrage sowie Auswertung von Energiedaten, welche unter maßgeblichen politischen Zielvorgaben der FHH zur Reduktion von CO₂-Emissionen unerlässlich sind, und spricht Handlungsempfehlungen aus.

Der Leistungsbereich berät nicht nur die Anmietmanager*innen bei der Bewertung von Mietobjekten oder das operative Facility Management z. B. bei der Bewertung von Energieeinsparmaßnahmen, der Inanspruchnahme von Fördermitteln und der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden, sondern führt auch ein dezidiertes Controlling über das Anmietportfolio des Immobilien-Service-Zentrums und des Immobilienportfolios der Gewerbeimmobilien durch.



Der Klimaschutz wird in der FHH immer bedeutsamer – den Gebäuden der öffentlichen Hand kommt hierbei Vorbildfunktion zu.

Wesentliche Projekte zur Erreichung politischer Klimapläne sind

- die Erstellung und Umsetzung eines Klimaschutzteilkonzepts,
- die Erstellung und Implementierung energetischer Sanierungsfahrpläne gemäß den Leitkriterien der FHH sowie
- die Einführung eines Energiemanagementsystems mit begleitenden Projekten zur Digitalisierung der Datenerfassung.

KLIMASCHUTZTEILKONZEPT: KLIMASCHUTZ IN EIGENEN LIEGENSCHAFTEN UND PORTFOLIOMANAGEMENT

Das Hamburger Klimaschutzgesetz und der Klimaplan definieren unter anderem die Leitkriterien für die energetische Sanierung öffentlicher Nichtwohngebäude der FHH. Ziel von Sprinkenhof ist ein Portfolio, welches in der Gesamtheit den Klimaschutzziele des Landes Hamburg entspricht. Um eine Bewertung des Ist-Standes zu ermöglichen und zu priorisieren, ist die möglichst genaue Kenntnis des Gesamtportfolios erforderlich. Daher hat Sprinkenhof ein Klimaschutzteilkonzept für alle in der Verwaltung der Sprinkenhof stehenden, stadteigenen Liegenschaften umgesetzt.

Das Klimaschutzteilkonzept ist ein Förderprogramm des Bundesumweltministeriums (BMU) und liefert mittels erster eingehender Betrachtung aller Sprinkenhof-Immobilien die Grundlagen und die Voraussetzungen für den Aufbau einer Datenbasis für das Klimaschutzmanagement, die Einführung eines Energiemanagementsystems sowie die Beantwortung von Klimaschutzmanager*innen.

Das Klimaschutzteilkonzept der Sprinkenhof GmbH besteht aus zwei Komponenten:

1. Energiemanagement: Eine Basisdatenbewertung für alle ca. 700 stadteigenen Gebäude aus dem Sprinkenhof-Portfolio (dazu zählen u. a. die Validierung von Zählernummern und -zuordnungen, die Erfassung der Energieverbräuche und der Vergleich mit bundesdeutschen Durchschnittswerten) sowie die Entwicklung eines Organisations- und Controlling-Konzepts.
2. Gebäudebewertung: Eine Gebäude-Detailanalyse (u. a. eine simulationsgestützte Bedarfsberechnung, die Prüfung von Flächen zur Nutzung von Solarenergie und die Erstellung detaillierter Sanierungskonzepte für 26 Bestandsgebäude) und die Entwicklung einer Kommunikationsstrategie.

Mit der Umsetzung des Klimaschutzteilkonzepts von 2020 hat Sprinkenhof mit dem Aufbau einer umfangreichen Datenbasis als Grundlage und Voraussetzung für die Einführung eines Energiemanagementsystems begonnen und den Grundstein für eine zukunftsgerichtete energetische Portfoliostrategie gelegt.

ENERGETISCHER SANIERUNGSFAHRPLAN FÜR ALLE IN EIGENER BEWIRTSCHAFTUNG BEFINDLICHEN GEBÄUDE

Der Hamburger Klimaplan verpflichtet alle Bestandshalter*innen dazu, einen energetischen Sanierungsfahrplan (SFP) für alle Nichtwohngebäude im Eigentum der FHH mit einer Nutzfläche von über 500 m² und einer schwerpunktmäßig öffentlichen oder hoheitlichen Nutzung von über 50 % zu erstellen.

Mit ihrem energetischen Gesamtanierungsfahrplan für die in eigener Bewirtschaftung befindlichen Gebäude legt Sprinkenhof ihre Zielsetzung auf eine signifikante Ersparnis an Endenergie und plant, die Erhöhung des Anteils lokal erzeugter, erneuerbarer Energie bei der Energieversorgung der Gebäude deutlich voranzutreiben. Der Erstellung eines energetischen Gesamtanierungsfahrplans ging im Rahmen des Klimaschutzteilkonzepts eine systematische energetische Betrachtung aller vom Unternehmen bewirtschafteten Immobilien voraus.



Ziel der Sprinkenhof:
Aufbau eines zentralen
Energiemanagementsystems für den
Immobilienbestand.

Der Gesamtanierungsfahrplan besteht aus zwei Komponenten:

1. Der energetische Sanierungsfahrplan umfasst die ganzheitliche und detaillierte Betrachtung und Bewertung von 145 öffentlichen Gebäuden im Sprinkenhof-Bestand. Gemäß ausgewählten Bewertungskriterien, wie potenziellen CO₂-Einsparungen und potenziellen spezifischen CO₂-Vermeidungskosten, wurde eine zeitliche Sanierungsrangfolge erstellt.
2. Der energetische Sanierungsfahrplan „light“ umfasst die einfache Betrachtung und Bewertung der weiteren Sprinkenhof-Bestandsgebäude.

Gemäß ausgewählten Bewertungskriterien, wie dem absoluten sowie spezifischen Endenergieverbrauch, wird eine vorläufige Sanierungsrangfolge für die Bestandsgebäude erstellt. Die tranchenweise Überführung in die Detailuntersuchung und anschließende Integration in den Gesamtfahrplan wird folgen. Im Rahmen der Finalisierung des Gesamtanierungsfahrplans wird dieser derzeit mit der Instandhaltungsplanung harmonisiert und anschließend sukzessive in die Umsetzung überführt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird einem kontinuierlichen Monitoring unterzogen und die durchgeführten Maßnahmen dokumentiert. So können zum einen die theoretisch berechneten Einsparpotenziale mit den tatsächlich erzielten Einsparungen abgeglichen und zum anderen auch die effektivsten Maßnahmen (Kosten-Nutzen-Verhältnis) herausgestellt werden.

ENERGIEVERBRAUCH IM GEBÄUDEBESTAND

Der Energieverbrauch in den vermieteten Einheiten der Sprinkenhof GmbH hängt in großem Maße vom Nutzerverhalten der Mieter*innen ab. Allerdings können durch die Optimierung von Energieerzeugungs- und -verteilungsanlagen und ergänzende energetische Maßnahmen wichtige Voraussetzungen für einen effizienten Energie- bzw. Ressourcenverbrauch geschaffen werden.

Um auch in Zukunft ein nachhaltiges Immobilienmanagement zu gewährleisten, ist eine belastbare Verbrauchsdatenbasis essenziell. Damit effektive Maßnahmen zum Beispiel für die energetische Optimierung des Gebäudebetriebs abgeleitet werden können, werden genaue Energieverbräuche des Objekts benötigt. Damit Investitionen effizient zur Verbesserung des Gebäudebetriebs beitragen, muss ermittelt werden, wie sich die Technik im Gebäude auf die Verbräuche auswirkt.

Aktuell stellt die Datenverfügbarkeit zu Verbräuchen auf Objektebene noch eine große Herausforderung dar. Da die tatsächlichen Verbräuche aktuell schwer zu ermitteln sind, wurden im energetischen Sanierungsfahrplan die berechneten Bedarfe der Immobilien angesetzt.

Um die Verbrauchsdaten zukünftig detailliert und systematisch zu erfassen, baut Sprinkenhof ein zentrales Energiemanagementsystem für ihren Immobilienbestand auf. Es ermöglicht dem Unternehmen, Verbräuche der von Sprinkenhof verwalteten Gebäude automatisch und transparent zu erfassen und weitere Einsparpotenziale zu identifizieren. Damit legt das Unternehmen den Grundstein für eine zukunftsgerichtete energetische Portfoliostrategie. Bis Ende 2021 soll die Konzeptionsphase für das Energiemanagementsystem abgeschlossen sein, sodass im Jahr 2022 mit der Detailplanung und der Beauftragung begonnen werden kann. Die Einführung des zentralen Energiemanagementsystems ist für 2023 geplant.

Energetische Sanierung der Trautwein-Gebäude

DIE „HOCHSCHULE FÜR MUSIK UND THEATER HAMBURG“

Im Zeitraum von Mitte 2015 bis Ende 2017 hat Sprinkenhof im Rahmen des „Sanierungsprogramms Hamburg 2020“ des Hamburger Senats die nach dem Architekten Fritz Trautwein benannten Gebäude umfassend energetisch saniert und modernisiert. Die Hochschule für Musik und Theater (HfMT) ist mit inzwischen rund 1.300 Studierenden eine der großen Musikhochschulen in Deutschland.

Ihr Gebäudeensemble an der Außenalster setzt sich aus dem Budge-Palais (einer denkmalgeschützten Villa), den angrenzenden Trautwein-Gebäuden aus den 1970er-Jahren sowie den kürzlich durch Sprinkenhof errichteten Neubauten Jazz-Hall und JazzLab zusammen.

DENKMALGERECHTE SANIERUNG DER GEBÄUDEHÜLLE

Die großzügigen Trautwein-Gebäude umfassen 83 Unterrichtsräume, Schauspiel- und Opernstudios, Bewegungs- sowie Übungsräume. Das Zentrum künstlerischer Darstellungen bildet ein professionell ausgestattetes Theater mit 465 Plätzen, einem versenkbaren Orchestergaben sowie mit einem auf Theaterbedarfe zugeschnittenen Beleuchtungssystem.

Neben der denkmalgerechten Sanierung der Gebäudehülle (Fassaden und Dächer), der Erneuerung der Haus- sowie Bühnentechnik sowie der Ertüchtigung des Brandschutzes waren funktionale Anpassungen einzelner

Bereiche wie die Verlegung der Cafeteria aus dem Budge-Palais in das neue Foyer dringend erforderlich. Anhand der Baumaßnahme, die innerhalb des Mieter-Vermieter-Modells (MVM) der Sprinkenhof finanziert worden ist, konnten die Lebenszykluskosten reduziert und die Energieeffizienz des Gebäudes erhöht werden.

ERNEUERUNG DER TECHNISCHEN GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

Hervorzuhebende Maßnahmen waren die Erneuerung der Außenfenster und -türen, der Dämmung und der Bekleidungen an allen Fassaden, mit Ausnahme des Theaters. Ebenso die Erneuerung der gesamten technischen Gebäudeausrüstung, wie der zentralen Betriebs-technik, Lüftungs-, Klima- und Trinkwasseranlagen. Es wurde

ein neues Brandschutz- und Rettungswegekonzept umgesetzt, für das teils neue Rettungswege hergestellt worden sind.

Durch diese Beiträge zur energetischen Grundsaniierung konnte den Anforderungen an moderne Hochschulen und den damit verbundenen Parametern an Sanierungs- und Modernisierungsbedarfen Rechnung getragen werden.



FÜR **1.300**
STUDIENDE

83
UNTERRICHTS-/
ÜBUNGSRÄUME

1969
ERBAUT 

465
PLÄTZE IM
THEATER 

SANIERUNG IM
RAHMEN DES MVM

NACHHALTIGKEIT BEI NEUBAU-PROJEKTEN

Bei den Neubau-Projekten der Sprinkenhof GmbH wird stets auf nachhaltige Prozesse und Materialien gesetzt: Die vom Unternehmen verantworteten Neubauten werden mindestens nach Effizienzhaus-40-Standard realisiert.

Durch folgende Maßnahmen leistet Sprinkenhof einen Beitrag für nachhaltige Neubau-Projekte:

- Verwendung klimafreundlicher Baustoffe
- Ressourcenschonende Prozesse während der Bauarbeiten
- Dach- und Flächenbegrünung
- Verbesserte Wärmedämmung der Gebäudehülle sowie optimierter Anlagenbetrieb
- Anbindung an ein Fernwärmenetz und Aufbau von Nahwärmenetzen
- Einsatz energetisch optimierter Motoren in der TGA
- Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Solarthermie und Photovoltaik in Kombination mit Wärme- und Stromspeichern, Bioenergie, Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung / Prozesswärme)



Die jährlichen Ettersburger Gespräche bieten Entscheidungsträger*innen die Möglichkeit, sich über Projekte und Handlungsansätze beim Planen und Bauen auszutauschen.

KERNTHESEN FÜR EINE NACHHALTIGE IMMOBILIENBRANCHE

Das „Ettersburger Gespräch“ der Bundesstiftung Baukultur und ihres Fördervereins ist wichtiger Impulsgeber und fachübergreifendes Forum der Bau- und Immobilienbranche, das jährlich im September stattfindet. Es ist ein Erfahrungsaustausch zwischen Entscheidungsträger*innen der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Architektur, Ingenieurwesen und Kommunalverwaltung zu aktuellen Herausforderungen der Branche. 2021 nahm Sprinkenhof-Geschäftsführer Martin Görge bereits zum wiederholten Mal an dem Ettersburger Gespräch teil, dessen Kernthesen in wegweisenden Positionspapieren festgehalten werden.

Bei der Veranstaltung im Jahr 2019 stand der ressourceneffiziente Einsatz von Baustoffen im Fokus. Im Jahr 2020 diskutierten die Teilnehmenden über die Notwendigkeit, künftige Lebensräume im Kontext verfügbarer Ressourcen, des Struktur- und des Klimawandels und der damit verbundenen gesellschaftlichen Veränderungen ganzheitlich zu gestalten. Die Kernthesen verweisen auf eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Mobilität als wichtige Grundsteine für das Funktionieren unserer Gesellschaft. Im Positionspapier 2021 fordern die Expert*innen, Planungs- und Baugeschehen vermehrt vom Bestand aus zu denken sowie gesellschaftliche, umweltpolitische und baukulturelle Anliegen stärker zu berücksichtigen.

RESSOURCENMANAGEMENT IN DER GESCHÄFTSSTELLE

Für die Geschäftstätigkeit nimmt Sprinkenhof direkt und indirekt natürliche Ressourcen in Anspruch. Ein wichtiger Bestandteil des umweltbewussten Verhaltens ist für Sprinkenhof neben dem verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen im Immobilienmanagement auch der schonende Verbrauch in der eigenen Geschäftsstelle, welcher sich in erster Linie auf Energie-, Papier- und Wasserverbräuche bezieht. Um den CO₂-Fußabdruck zu minimieren, bezieht Sprinkenhof in der Geschäftsstelle 100% zertifizierten Grünstrom. Etwa 60% der beschafften Verbrauchsmaterialien in der Geschäftsstelle (z. B. Kopierpapier) sind Recyclingprodukte und das Unternehmen ist laufend darum bemüht, diesen Anteil stetig zu erhöhen.

Energieverbrauch in der Sprinkenhof-Geschäftsstelle (Verwaltungsgebäude ohne Fuhrpark)

in kWh	2018	2019
Strom	218.105	228.094
Fernwärme	475.342	465.991
Gesamt	693.447	694.085

Unsere Angaben enden mit dem Jahr 2019, da uns zu Redaktionsschluss für das Jahr 2020 die erforderlichen Angaben über die Verbräuche noch nicht vorlagen. Die entsprechenden Abrechnungen sind bis dato noch nicht erfolgt.

Es ist zukünftig geplant, den Emissionsausstoß im Rahmen eines CO₂-Fußabdrucks für die Sprinkenhof GmbH nach dem Greenhouse Gas Protocol (GHG) zu erstellen. Eine detaillierte Erhebung der Emissionen findet bisher nicht statt.



SprıSources – Mit der von Auszubildenden gegründeten Gruppe werden Eigeninitiative und Verantwortungsbewusstsein gefördert sowie innerhalb von Sprinkenhof eine Transformation zu mehr Nachhaltigkeit angeregt.

Mit dem Ziel, einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen innerhalb des Unternehmens sicherzustellen, engagiert sich die Gruppe SprıSources, eine von Sprinkenhof-Auszubildenden gegründete Initiative, mit vielseitigen Maßnahmen. Die Auszubildenden haben die Möglichkeit, bei dem Lehrgang „Energy-Scouts“ der Handelskammer Hamburg teilzunehmen. Bestandteil der Qualifizierung ist die Vermittlung von energietechnischen Grundlagen und die Motivation von Kolleg*innen für Energiesparmaßnahmen. Zudem sensibilisiert das Projekt für den Klimaschutz und fördert die Eigenständigkeit der Auszubildenden. Die Auszubildenden erleben, dass bereits mit wenig Mitteln Energie eingespart und die Umwelt und die Finanzen geschont werden können.

Im Rahmen der Fortbildung „Energy-Scouts“ haben Auszubildende der Sprinkenhof GmbH 2019 einen Weg entwickelt, den Papierverbrauch beim Toilettengang zu minimieren. Bis dahin war ein Papierspender im Einsatz, der eine gemäßigte und kontrollierte Entnahme von Papier schwer machte, sodass viel ungenutztes Papier im Müll landete. Durch die neuen Papierspender wurde der Papierverbrauch deutlich reduziert und das Unternehmen spart ca. 9.200 € pro Jahr ein.

Eine weitere umgesetzte Maßnahme betrifft den Kaffeekonsum im Unternehmen: Ziel ist es, die vielen kleinen Kaffeetüten aus Plastik, die bisher genutzt wurden, abzuschaffen. Die neuen Kaffeedosens bieten die Möglichkeit, den Kaffee in größeren Einheiten zu bestellen, den Plastikverbrauch zu minimieren und einen weiteren kleinen Schritt in Richtung Nachhaltigkeit für Sprinkenhof zu gehen.

Um die Präsenz ihrer Arbeit zu gewährleisten, schreiben die bei SprıSources aktiven Auszubildenden in regelmäßigem Abstand einen Blog, welcher im Sprinkenhof-Intranet veröffentlicht wird und von allen Mitarbeitenden gelesen werden kann. Inhalt des Blogs sind nicht nur aktuelle Tätigkeiten des SprıSources-Teams, sondern auch andere aktuelle Themen bezüglich Nachhaltigkeit.

Auf Initiative der Unternehmenskommunikation und des Öffentlichkeitsarbeitsteams wurden 2021 nachhaltig produzierte Leihrucksäcke angeschafft. Anlass für die Initiative ist der stetige Wechsel von Büropräsenz, Außenterminen und mobilem Arbeiten, der die Mitarbeitenden bei Sprinkenhof auch weiterhin begleiten wird. Um die Dynamik etwas zu erleichtern und auch spontane Fahrten mit dem Fahrrad zu ermöglichen, wurden Rucksäcke angeschafft, die den Mitarbeitenden auf Ausleihbasis bereitgestellt werden. Die Rucksäcke sind vom Start-up GOT-Bag, das ausschließlich recyceltes Meeresplastik für die Produktion der Rucksäcke verwendet.

Projekt „Lunchboxen“

MIT DER PRAKTISCHEN BOX VON SPRINKENHOF PLASTIKMÜLL VERMEIDEN

Ein Projekt von SprıSources sind die in 2020 eingeführten Lunchboxen, sodass Take-away-Mittagessen ohne schlechtes Gewissen verzehrt werden kann. Normalerweise verursacht jede Pasta zum Mitnehmen vermeidbaren Plastikmüll. Daher hatten die Azubis bei Sprinkenhof die Idee, einfach wiederverwendbare Lunchboxen für alle Mitarbeitenden anzuschaffen. Das Prinzip ist

ganz einfach: Alle Mitarbeitenden können sich völlig unkompliziert eine Box in einer unserer Küchen ausleihen, mit dem bestellten Mittagessen befüllen lassen und ihren Lunch genießen. Danach wandern die Boxen in die Spülmaschine, sodass kein Abfall entstanden ist.



Soziale Verantwortung

Unserer sozialen Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitenden wollen wir durch flexible und effektive Arbeitsstrukturen und durch ein kooperatives, partizipatives und tolerantes Miteinander gerecht werden. Zur Übernahme von sozialer Verantwortung für die Bürger*innen der Stadt Hamburg sorgen wir uns neben der Bewirtschaftung und Vermietung von Gewerbe- und öffentlichen Immobilien um die nachhaltige Bewahrung des baukulturellen Erbes der Stadt.

MODERNE ARBEITSWELTEN

Sprinkenhof ist sich der Verantwortung für die eigenen Beschäftigten ebenso bewusst wie der Verantwortung, die das Unternehmen gegenüber der Gesellschaft und der Metropolregion Hamburg hat.



Die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben bestimmt Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter*innen.

Die moderne und verantwortungsvolle Personalpolitik der Sprinkenhof GmbH basiert auf flexiblen und familienfreundlichen Arbeitsbedingungen. Die Einhaltung nationaler und internationaler Arbeitsstandards und Arbeitnehmerrechte ist für das Unternehmen selbstverständlich. Da es die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie die Schaffung eines familienfreundlichen Arbeitsumfelds als wichtige Erfolgsfaktoren für moderne, sozial verantwortliche Arbeitgeber sieht, gibt es Betriebsvereinbarungen zur gleitenden Arbeitszeit und für mobiles Arbeiten. Eine unternehmenseinheitliche Regelung zum mobilen Arbeiten ist 2019 eingeführt worden und diese Möglichkeit wird intensiv genutzt. Durch digitale Technologien und moderne, agile Managementtools fördert Sprinkenhof flache Hierarchien, ein demokratisches Miteinander und kurze Entscheidungswege.

Alle Mitarbeitenden erhalten eine leistungsgerechte Vergütung nach Tarifvertrag. Die entsprechende Eingruppierung erfolgt in Abstimmung mit dem Betriebsrat. Neben der leistungsorientierten Bezahlung entsprechend TV-AVH bietet das Unternehmen einen Zuschuss zu vermögenswirksamen Leistungen und zum HVV-Ticket, Tantiemen für außertariflich Angestellte und eine betriebliche Altersvorsorge mit Arbeitgeberbeteiligung für alle tariflichen Mitarbeitenden. Die betriebliche Mitbestimmung der Arbeitnehmer*innen wird durch den Betriebsrat, der aus neun Personen besteht, wahrgenommen. Eine weitere Mitwirkung der Arbeitnehmer*innen findet durch die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat statt, die von den Arbeitnehmer*innen nach den Bestimmungen des Drittelbeteiligungsgesetzes / Mitbestimmungsgesetzes gewählt werden.

Im Berichtsjahr 2020 wurden 49 Mitarbeitende (ohne Auszubildende, Praktikant*innen, Werkstudent*innen) eingestellt.

2019 gab es eine Mitarbeiterbefragung, um Verbesserungspotenziale zu identifizieren und Änderungsprozesse im Unternehmen anzustoßen. Wichtige Themen hierbei waren der Wunsch nach Verbesserung der internen Kommunikation sowie transparentere Entwicklungsmöglichkeiten. Abgeleitete Maßnahmen, wie beispielsweise das Personalentwicklungsprogramm, sind bzw. werden noch erarbeitet.

GLEICHSTELLUNG VON FRAUEN UND MÄNNERN

Sprinkenhof folgt den Vorgaben des Hamburgischen Gesetzes zur Gleichstellung von Frauen und Männern im öffentlichen Dienst. Entsprechend den Vorgaben des Hamburgischen Gleichstellungsgesetzes wurde ein Gleichstellungsplan erstellt.

Sowohl bei den Führungskräften als auch im technischen Asset Management bei Sprinkenhof sind Frauen deutlich unterrepräsentiert. Deswegen hat sich das Unternehmen ausgehend von den Zahlen im Dezember 2020 bis 2024 / 25 folgende Ziele gesetzt:

- Erhöhung des Frauenanteils im technischen Asset Management von 23% auf 30%
- Erhöhung des Frauenanteils bei den Führungskräften (Geschäftsführung sowie erste und zweite Führungsebene) von 26% auf 30%

Als erste Maßnahme wurde eine Statistik eingeführt, die den Frauen-/Männeranteil bei eingehenden Bewerbungen anzeigt. So bleibt auch nachdem nach Absagen die Bewerbungsunterlagen gelöscht wurden dennoch die Frauen-/Männerquote anonymisiert erhalten.



Die Gleichstellungspolitik der FHH ist auf die Schaffung gleicher Chancen und Möglichkeiten für Frauen und Männer ausgerichtet.

In den Bereichen Bauingenieur*innen und Architekt*innen wurden in den Jahren 2016 bis 2020 19 Frauen und 30 Männer neu eingestellt und somit das Verhältnis Frauen / Männer zugunsten der Frauen verbessert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich in diesen Berufen deutlich mehr Männer als Frauen bewerben. Noch problematischer ist die Situation bei den TGA-Berufen (Meister*in oder Techniker*in in den Gewerken Elektro, Gas und Wasser, Heizung und Klima), bei denen es seit 2016 keine einzige weibliche Bewerberin gab.

Im Aufsichtsrat der Sprinkenhof beträgt der Frauenanteil 50%.

Bei den Auszubildenden zum Beruf der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns beobachtet Sprinkenhof den Eingang von deutlich mehr weiblichen Bewerbungen als männlichen.

Diversität bei Sprinkenhof nach Altersstufen und Schwerbehindertenquote

in %	2019	2020
Belegschaft insgesamt	275	307
unter 30 Jahre	7,6	8,8
30 – 50 Jahre	46,9	49,5
über 50 Jahre	45,1	41,7
Schwerbehinderte	4,4	2,3

ARBEITSSICHERHEIT UND GESUNDHEITSSCHUTZ

Die wichtigsten Ziele der Arbeitssicherheit sind die Verhütung von Arbeitsunfällen und der Schutz der Gesundheit aller Beschäftigten. Die Geschäftsleitung von Sprinkenhof hat die Gesamtverantwortung für Arbeits- und Gesundheitsschutz der Bereichsleitung Zentrale Dienstleistungen übertragen, die der Geschäftsführung direkt unterstellt ist. Die Übertragung der Pflichten entspricht den DGUV-Vorschriften mit dem Schwerpunkt der Arbeitsausschusssitzungen und Gefährdungsbeurteilungen sowie der Vorsorgemaßnahmen, Organisation und Kommunikation des Arbeits- und Gesundheitsschutzes.

Sprinkenhof hat seit 2018 ein dreiköpfiges Team zum Thema Gesundheitsförderung, das im Rahmen eines Jahresbudgets jährliche Programme, u. a. mit monatlichen und saisonalen Angeboten zur Gesunderhaltung und Prävention, anbietet. Das Team Gesundheitsförderung unterstützt u. a. die Führungskräfte mit individuellen Angeboten zum Thema gesunde Führung und berücksichtigt bei der Ausgestaltung der Angebote u. a. die Bedarfe aus der Gefährdungsbeurteilung, psychischen Belastung am Arbeitsplatz sowie den allgemeinen Arbeitsschutz.

Diversität bei Sprinkenhof nach Geschlecht

	Geschäftsführung		Erste Führungsebene		Zweite Führungsebene		Belegschaft gesamt	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Anzahl gesamt	2	2	2	3	15	19	275	307
% Frauen	0	0	0	0	20	31,6	42,5	44,6

* Zur ersten Führungsebene bei Sprinkenhof zählen die Bereichsleiter*innen Projekt- und Assetmanagement sowie zentrale Dienste und zur zweiten Führungsebene zählen Abteilungsleiter*innen.



Für das neue Auszubildendenjahr 2022/23 geht Sprinkenhof mit dem Azubi-Portal „azubi.sprinkenhof.de“ live. Eigene Auszubildende geben wichtige Infos rund um die Ausbildung als Immobilienkauffrau/-mann, Bewerbungstipps sowie spannende Einblicke ins reale Azubi-Leben.

Im Rahmen der Einarbeitung werden neue Projektleiter*innen und Objektmanager*innen in den Arbeitsschutz auf Baustellen eingewiesen. Mit der Durchführung der Arbeitsschulungen sowie der Gefährdungsbeurteilungen ergibt sich keine besondere Gefahr beziehungsweise Verletzungsrisiken für die Beschäftigten. Im Berichtszeitraum gab es keine Verletzungsfälle, jedoch zwei Wegeunfälle. Die Krankenquote betrug im Berichtszeitraum insgesamt 5,2% (2019: 7,3%) bzw. 3,6% ohne Langzeiterkrankte (2019: 4,6%). Es gab keine arbeitsbedingten Todesfälle und auch arbeitsbedingte Erkrankungen sind nicht bekannt.

STRATEGISCHE PERSONALENTWICKLUNG

Sprinkenhof verfolgt mit ihrer Qualifizierungsstrategie das Ziel, eine individuelle und an zukünftigen Bedarfen orientierte Entwicklung der Mitarbeitenden sowie der Führungskräfte zu gewährleisten. Ein wichtiges Instrument zur nachhaltigen Sicherung des Fachkräftebedarfs ist die Aus- und Weiterbildung.

Um die Rekrutierung zu unterstützen, gute Mitarbeitende zu binden und den Personalbedarf langfristig und qualitativ hochwertig zu unterstützen, wurden einige Initiativen umgesetzt:

- Das duale Studium wurde im Jahr 2020 als Ausbildungsmöglichkeit bei Sprinkenhof eingeführt. Aktuell arbeitet eine duale Studentin bei Sprinkenhof.
- Der Einsatz von Praktikant*innen und Werkstudent*innen wurde deutlich verstärkt.
- Qualifizierungsmaßnahmen werden zielgerichtet unterstützt: z. B. Fortbildungen zur / zum Bautechniker*in oder Immobilienökonom*in.
- Ein betriebliches Eingliederungsmanagement nach Krankheit wurde implementiert mit dem Ziel, den Krankenstand zu reduzieren.
- Einarbeitungspläne im Zuge des Qualitätsmanagements zum Ermöglichen eines zügigen Wissenstransfers wurden eingeführt.

AUSBILDUNG

Um die Herausforderungen des demografischen und technologischen Wandels zu meistern, stellt Sprinkenhof jedes Jahr zwei Auszubildende ein. Nach erfolgreicher Ausbildung werden diese bedarfsgerecht fest eingestellt. Im Berichtsjahr 2020 beschäftigte Sprinkenhof sieben Auszubildende und dual Studierende. Während der Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann erhalten junge Menschen die Gelegenheit, das komplette Spektrum der Immobilienwirtschaft in allen Facetten kennenzulernen. Die betriebliche Ausbildung erfolgt in den verschiedenen Abteilungen – sowohl im kaufmännischen (z. B. Rechnungswesen, Betriebskosten, Finanzierung) als auch im technischen Bereich (z. B. Instandhaltung, Neubau, Modernisierung) – sodass die Auszubildenden Einblicke in die vielseitigen Aufgaben des Immobilienmanagements gewinnen.



”

Ich bin definitiv überrascht von der Vielfalt, die wir Auszubildenden bei der Sprinkenhof erleben. Da wir nahezu jedes Gewerbe in vielen verschiedenen Objekten abdecken, gibt es für mich täglich unterschiedliche Aufgaben zu erledigen. So habe ich das Gefühl, dass bei den Kolleg*innen meine Ergebnisse von Bedeutung sind.

Miriam Oluyede,
Auszubildende im zweiten Ausbildungsjahr

WEITERBILDUNG

Qualifizierte und motivierte Mitarbeitende sind unverzichtbar für den langfristigen Erfolg von Sprinkenhof. Um dem Fachkräftemangel aktiv entgegenzuwirken, fördert das Unternehmen daher die fachliche Weiterbildung nach Bedarf.



Die Mitarbeiter*innen sind die Grundlage für den Erfolg der Sprinkenhof. Ihre fachliche Qualifikation und ihr Engagement sind wichtig.

Es finden jährlich Mitarbeitergespräche statt, auf deren Grundlage die Entwicklungspotenziale der Beschäftigten systematisch ausgebaut werden sollen. Team-/ Bereichsleiter*innen diskutieren am Jahresanfang mit den Mitarbeitenden den Bedarf und erstellen einen Weiterbildungsplan. Alle Mitarbeitenden können Angebote wie z. B. von HAK, IHK, TÜV, Haufe etc. wahrnehmen. Als öffentliches Unternehmen der FHH können die Mitarbeitenden von Sprinkenhof darüber hinaus an dem Weiterbildungsangebot des Zentrums für Aus- und Fortbildung (ZAF) teilnehmen. Das jährliche Weiterbildungsbudget für externe Schulungen wird nach Köpfen auf die einzelnen Abteilungen verteilt. Sollte das geplante Budget nicht ausreichen, können auch nicht genutzte Budgets anderer Mitarbeitenden genutzt oder in Abstimmung Einzelzusagen erteilt werden.

Neben Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen fördert Sprinkenhof außerdem die Entwicklung von Mitarbeitenden im Rahmen von individuellen und bedarfsbezogenen Qualifizierungen und beteiligt sich unter anderem nach Vereinbarung an berufsbegleitenden Maßnahmen wie beispielsweise einem Masterstudium. Es werden derzeit im kaufmännischen Bereich 13 Mitarbeitende (acht Frauen, fünf Männer) bei einer beruflichen Weiterqualifikation finanziell unterstützt.

Da im Rahmen der Mitarbeiterumfrage 2019 der Wunsch nach transparenteren Entwicklungsmöglichkeiten geäußert wurde, wird noch im Jahr 2021 ein allgemeines Personalentwicklungsprogramm aufgelegt. Das Programm soll alle Mitarbeitenden dabei unterstützen, ihre derzeit und zukünftig benötigten fachlichen und persönlichen Qualifikationen und Kompetenzen zu erhalten und mit Blickrichtung auf die Strategie des Unternehmens bedarfsorientiert und im Dialog mit der zuständigen Führungskraft anzupassen, zu erweitern und zu optimieren.

GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

Zur Übernahme von sozialer Verantwortung für die Bürger*innen der Stadt Hamburg sorgt sich Sprinkenhof neben der Verwaltung und Vermietung von Gewerbe- und öffentlichen Immobilien um die nachhaltige Bewahrung des baukulturellen Erbes der Stadt.

Doch auch über das Kerngeschäft hinaus engagiert sich das Unternehmen für die Gesellschaft. So haben die Mitarbeitenden zur Weihnachtszeit im Rahmen einer Kooperation mit einem Hamburger Frauenhaus Weihnachtswünsche von Kindern erfüllt. Darüber hinaus werden Kolleg*innen flexibel und unbürokratisch für ehrenamtliches Engagement freigestellt.

Ferner wird mit unserem Kooperationspartner „Leben mit Behinderung Hamburg“ das Programm „Auf Achse“ gefördert. Im Rahmen dieses Programms unterstützen zwei Kollegen bei der Bestückung der Kopierer mit Papier, sodass ihnen damit die Teilhabe am normalen Arbeitsleben ermöglicht wird.

Ab 2021 wird ein Lehrstuhl der Immobilienökonomie mit 10.000 € jährlich gefördert, um potenzielle Bewerber*innen gezielter ansprechen zu können.



Die MEISTERMEILE

400
PFLANZUNGEN VON
STRÄUCHERN



30
GEPFLANZTE
BÄUME



530
TÜREN, FENSTER
UND TORE

4

LEISTUNGSSTARKE
AUFZÜGE

4.000 m²
BEGRÜNTE DACHFLÄCHE



210
STELLPLÄTZE

15.700 m²
VERMIETBARE FLÄCHE

Innerstädtisches Zentrum für Handwerk

DIE „MEISTERMEILE“

Die zunehmende Nutzungsverdichtung auf innerstädtischen Flächen in Metropolen wie Hamburg ist gerade für kleine und mittlere Handwerksbetriebe eine große Herausforderung, ihre Dienste kundennah anzubieten.

Als Maßnahme gegen die Verdrängung ins Umland leistete der Bau der vierstöckigen MEISTERMEILE zu seiner Entstehung Pionierarbeit: Norddeutschlands erster innerstädtischer Handwerkerhof in dieser Größenordnung eröffnete im Jahr 2019 und hat sich seitdem zu einem zukunftsstarken Gewerbestandort entwickelt.

Anhand eines innovativen Flächenkonzepts, dem gestapelten Gewerbebau, wurden attraktive Bedingungen geschaffen, die den modernen Anforderungen der Betriebe gerecht werden. Gleichzeitig wird die quartiersbezogene Versorgung durch ansässige Handwerksbetriebe in

der Nachbarschaft sichergestellt. Gewerbehöfe neuer Generation als Baustein zur Versorgung des Handwerks mit geeigneten Flächen werden durch ihre flächensparende, gestapelte Bauweise dabei immer wichtiger und tragen somit zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

OPTIMALE VORAUSSETZUNGEN FÜR HANDWERKSBEREIBE

Der von der Sprinkenhof GmbH in Zusammenarbeit mit der Behörde für Wirtschaft und Innovation und der Handwerkskammer Hamburg realisierte Neubau bietet auf vier Ebenen Platz für rund 100 Betriebe auf einer Gesamtfläche von rund 15.700 m². Für Gewerbetreibende finden sich hier unterschiedliche Flächenangebote, die in ihrer Größe zwischen 50 bis 500 m² variieren und bei Bezug individuell ausgebaut werden müssen, da die Flächen als veredelter Rohbau hergerichtet

sind. Die Betriebe genießen neben günstigen Mieten in der MEISTERMEILE optimale Voraussetzungen wie z. B. stabil konstruierte Deckenkonstruktionen, die hohen Belastungen durch Maschinen standhalten können. Leistungsstarke Lastenaufzüge, Stellflächen für Seecontainer, eine gute Autobahnanbindung und ein kurzer Weg zum Hamburger Flughafen gehören ebenso dazu wie großzügige Lagerflächen im Kellergeschoss.

KONZEPT MIT VORBILDFUNKTION

Das innerstädtische Gewerbezentrum am Offakamp in Hamburg-Eimsbüttel bietet heute einen heterogenen Mix aus unterschiedlichen Gewerken und entwickelte sich seither zu einem perfekten Ort für kleine und mittelständische Unternehmen in zentraler Lage. Das Konzept dient weiteren Hamburger Stadtteilen als Vorbild: Einige neue Handwerkerhöfe sind in Planung oder bereits im Bau.

EINSATZ FÜR DAS BAUKULTURELLE ERBE IN HAMBURG



Hamburger Denkmalschutzgesetz: 100 Jahre Einsatz für das baukulturelle Erbe der Stadt

Das Hamburger Denkmalschutzgesetz trat am 1. Januar 1921 in Kraft und war ein bedeutender Meilenstein für die weitere Entwicklung der Stadt. Der historische Beschluss, der maßgeblich auf die Initiative engagierter Hamburger Bürger*innen zurückging, gibt seit nunmehr 100 Jahren den Rahmen vor, in dem die Stadt nachhaltig entwickelt und ihr baukulturelles Erbe bewahrt wird.

Hamburgs Baudenkmäler besitzen eine baukünstlerische, (stadt-, wirtschafts- oder sozial-) geschichtliche, städtebauliche oder auch wissenschaftliche Bedeutung. Es ist im Interesse der Allgemeinheit, diese zu bewahren, damit sie auch in Zukunft die Baugeschichte eines Ortes, geschichtliche Ereignisse sowie architektonisch-künstlerische Ausdrucksweisen dokumentieren und zu den einzigartigen, charakteristischen Eigenarten des Stadtbildes beitragen.

Ein Großteil der im Besitz von Sprinkenhof befindlichen oder von Sprinkenhof bewirtschafteten Bauten diente ehemals der Versorgung der städtischen Bevölkerung (d. h. Feuerwehr- und Polizeiwachen, Gerichte, Krankenhäuser, Schulen etc.) und ist Eigentum des Staates. Eine besondere Kategorie stellen dabei die kommunalen Bauten für kulturelle Zwecke, wie z. B. Bücherhallen, Häuser der Jugend, Museumsgebäude sowie Theater und Kinos, dar. Sie alle stehen unter Denkmalschutz, um (mit Ausnahmen) die Erinnerung an ihre Bedeutung im städtischen Gefüge zum Wohle der Allgemeinheit aufrechtzuerhalten. Gleichzeitig wurde bei vielen von ihnen ein umfangreicher Sanierungsrückstand festgestellt. Sprinkenhof widmet sich verantwortungsvoll dem Schutz und Erhalt der ihr anvertrauten Bauten und arbeitet dafür bei allen Sanierungen und Modernisierungen eng mit dem Denkmalschutzamt der FHH zusammen.

Die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes begrenzt unumgänglich den Umfang der Eingriffsmöglichkeiten in die Gebäudesubstanz. Um den Denkmalwert nicht zu vermindern, muss stets behutsam vorgegangen werden – Substanz und Erscheinungsbild müssen möglichst weitgehend erhalten bleiben. Reparatur und, wenn nötig, Ergänzung haben daher immer Vorrang vor Erneuerung. Bei der energetischen Optimierung von Baudenkmalern müssen Maßnahmen zur Energieeinsparung optimal auf das Gebäude abgestimmt sein. Eine qualifizierte Planung ist Voraussetzung für eine substanz- und damit ressourcenschonende Instandsetzung und Ertüchtigung. Eine sorgfältige Bauaufnahme mit der Analyse der Schäden und Mängel, einer Analyse der energetischen Potenziale und Grenzen sowie der Nutzerbedürfnisse und des Nutzerverhaltens bildet die Grundlage für eine denkmalverträgliche Instandsetzung und energetische Ertüchtigung der entsprechenden Bauten.

IMPRESSUM

Besuchen Sie uns auch auf
unseren Social-Media-Kanälen



Sprinkenhof GmbH

Burchardstraße 8
20095 Hamburg

Postfach 10 57 25
20039 Hamburg

Fon 040 33954-0
Fax 040 330754

E-Mail: info@sprinkenhof.de
www.sprinkenhof.de

Konzept, Redaktion und Gestaltung

SILVESTER GROUP, Hamburg
www.silvestergroup.com

Fotos

Strandperle (Titel), Sprinkenhof GmbH,
Daniel Reinhardt / Senatskanzlei (S. 02),
gmp Architekten (S. 18), Sprinkenhof /
Martin Hertel (S. 24)

