

# ASSET MANAGEMENT

Das Asset Management ist die wertorientierte Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen und fremden Immobilien, die von der FHH und von Dritten genutzt werden.



*„ICH ARBEITE GERNE BEI SPRINKENHOF,  
WEIL MICH DIE VIELSEITIGKEIT DER  
AUFGABEN IMMER WIEDER VOR NEUE  
HERAUSFORDERUNGEN STELLT.“*

Sprinkenhof ist zentraler Asset Manager von eigenem Grundbesitz und Immobilien der FHH, die nach immobilienwirtschaftlichen Anforderungen gemanagt und entwickelt werden.

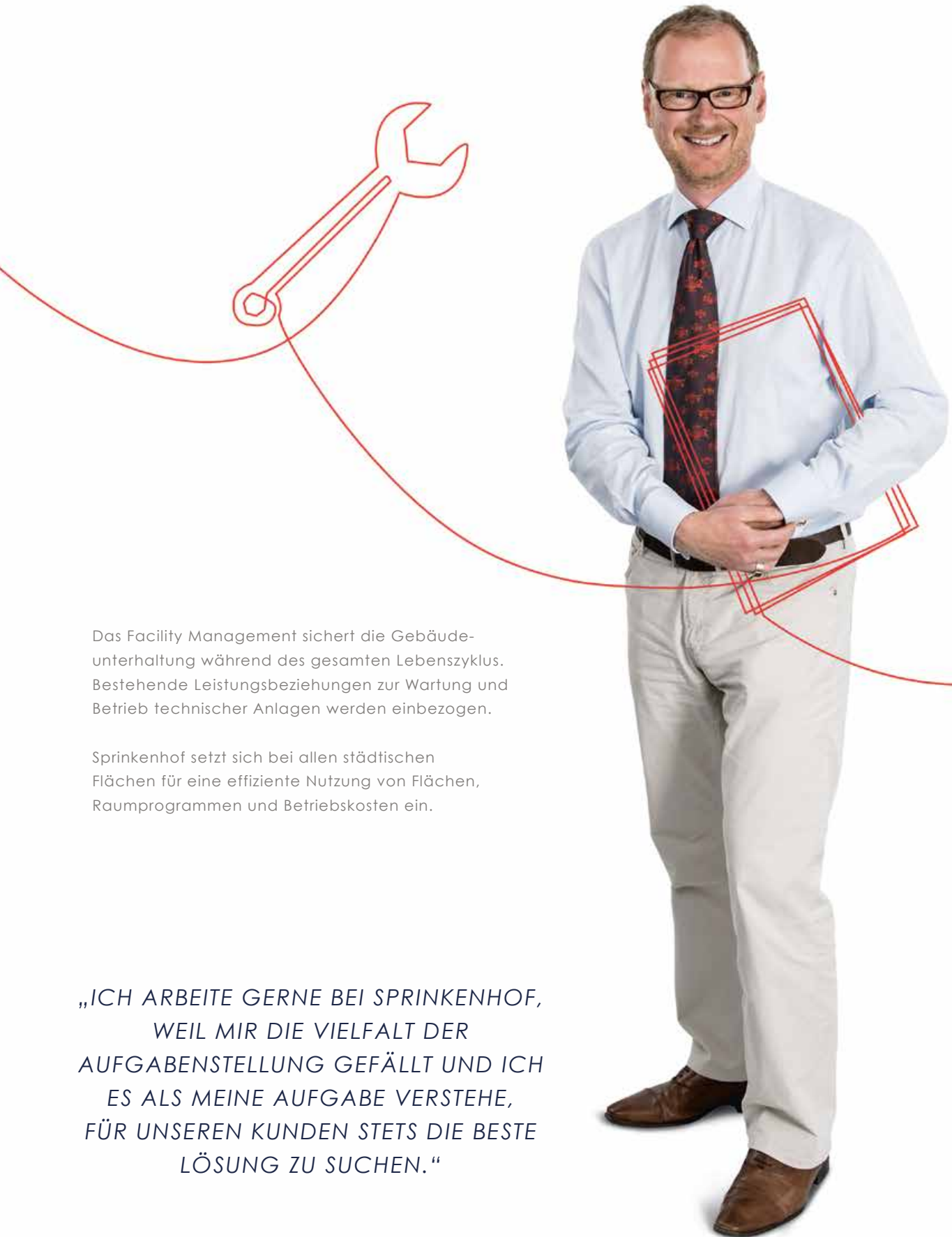
Das Management von Immobilien erfolgt ganzheitlich, d. h. einschließlich der Übernahme der Geschäftsführung der jeweiligen Gesellschaften.

„ICH ARBEITE GERNE BEI SPRINKENHOF, WEIL DIE KOLLEGEN MIT IHRER FREUNDLICHEN UND HILFSBEREITEN ART EINE GROSSARTIGE BASIS UND HILFE SIND, DIE AUFGABEN ZU ERFÜLLEN, UND MEINE VORGESETZTEN MIR IHR VERTRAUEN SCHENKEN.“



Die Immobilien werden nachhaltig und langfristig orientiert bewirtschaftet, um sie in einem guten Zustand zu erhalten.

Die Kosten des Gebäudeunterhaltes werden über Mieten finanziert und sichern so den langfristigen Werterhalt des Portfolios.



Das Facility Management sichert die Gebäudeunterhaltung während des gesamten Lebenszyklus. Bestehende Leistungsbeziehungen zur Wartung und Betrieb technischer Anlagen werden einbezogen.

Sprinkenhof setzt sich bei allen städtischen Flächen für eine effiziente Nutzung von Flächen, Raumprogrammen und Betriebskosten ein.

*„ICH ARBEITE GERNE BEI SPRINKENHOF,  
WEIL MIR DIE VIELFALT DER  
AUFGABENSTELLUNG GEFÄLLT UND ICH  
ES ALS MEINE AUFGABE VERSTEHE,  
FÜR UNSEREN KUNDEN STETS DIE BESTE  
LÖSUNG ZU SUCHEN.“*

# PROJEKTMANAGEMENT

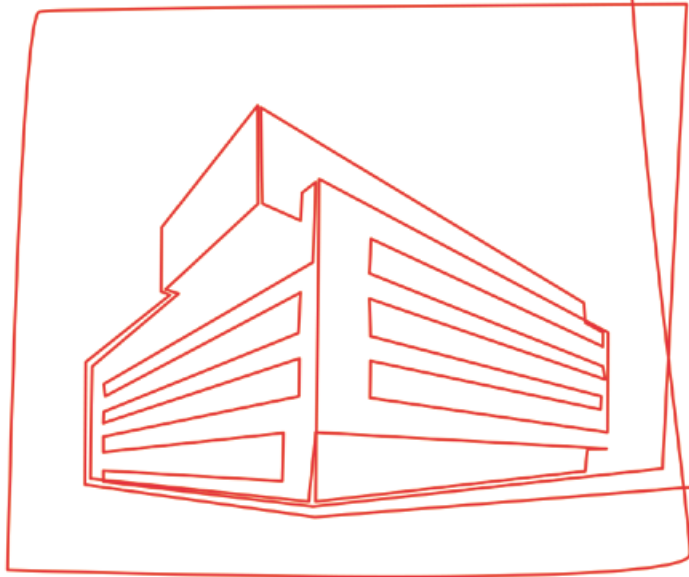
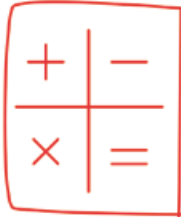
Die vielfältigen Planungs- und Bauaufgaben der Sprinkenhof im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells, der Projektentwicklungen auf eigenen und fremden Grundstücken sowie als Realisierungsträger städtischer Baumaßnahmen erfordern ein professionelles und ganzheitliches Projektmanagement. Hierzu sind die bei der Sprinkenhof vorhandenen Projektmanagement-Kompetenzen konzentriert und in der Projektentwicklung und der Projektrealisierung eng verzahnt, um die für die Stadt Hamburg bedeutenden Projekte realisieren zu können.

Die eigenen Grundstücke werden systematisch auf Entwicklungspotenziale hin untersucht und umgesetzt, um einen eigenständigen Beitrag zur Wertschöpfung zu schaffen. Für Projektrealisierungen der Polizei oder Feuerwehr erfolgen intensive Untersuchungen der Standorte, um die bestmöglichen Einsatzzeiten gewährleisten zu können. Vorgegebene Standorte werden im Sinne einer effizienten Flächenverwertung gestaltet.

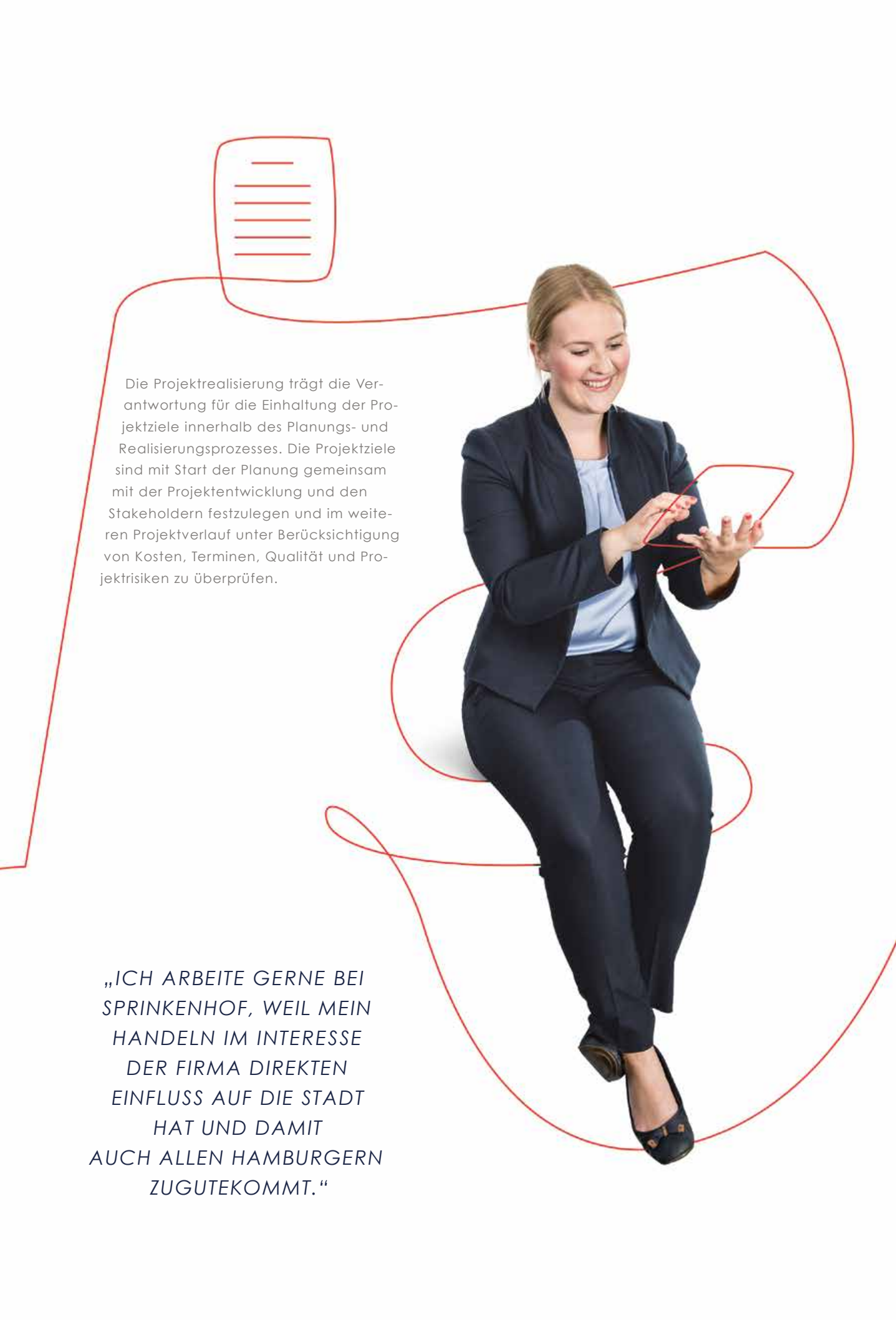
*„ICH ARBEITE GERNE BEI SPRINKENHOF,  
WEIL DIE ZUSAMMENARBEIT MIT DEN  
KOLLEGINNEN UND KOLLEGEN SPASS BRINGT  
UND MAN SICH GEGENSEITIG UNTERSTÜTZT.“*



Für die Umsetzung von Mieter-Vermieter-Modellen mit Generalübernehmerfunktion durch Sprinkenhof begleitet die Projektentwicklung die Projektrealisierung bei allen kaufmännischen Aufgaben bis zur Realisierungsentscheidung.




*„ICH ARBEITE GERNE BEI SPRINKENHOF,  
WEIL MAN MIT FACHWISSEN, LEIDENSCHAFT  
FÜRS BAUEN UND IN EINEM TOLLEN TEAM  
VERSCHIEDENSTE GEWERBE-, BÜRO- UND  
SPEZIALIMMOBILIEN BAUEN, SANIEREN UND  
BETREUEN KANN.“*



Die Projektrealisierung trägt die Verantwortung für die Einhaltung der Projektziele innerhalb des Planungs- und Realisierungsprozesses. Die Projektziele sind mit Start der Planung gemeinsam mit der Projektentwicklung und den Stakeholdern festzulegen und im weiteren Projektverlauf unter Berücksichtigung von Kosten, Terminen, Qualität und Projektrisiken zu überprüfen.

„ICH ARBEITE GERNE BEI  
SPRINKENHOF, WEIL MEIN  
HANDELN IM INTERESSE  
DER FIRMA DIREKTEN  
EINFLUSS AUF DIE STADT  
HAT UND DAMIT  
AUCH ALLEN HAMBURGERN  
ZUGUTEKOMMT.“



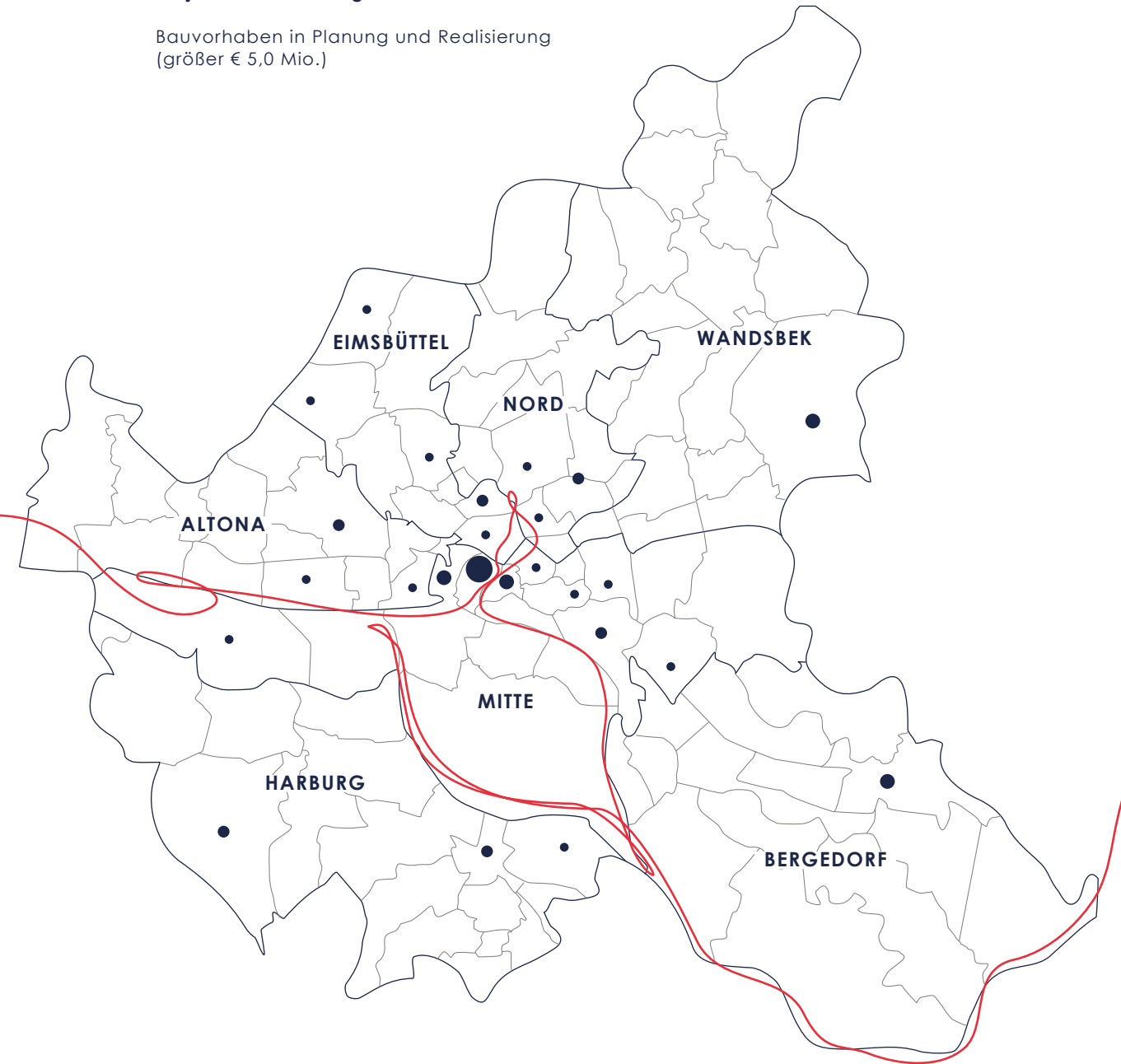
*„ICH ARBEITE GERNE BEI  
SPRINKENHOF, WEIL MICH DIE  
VIELFALT MEINER AUFGABEN  
IMMER WIEDER AUFS NEUE  
FORDERT UND ANSPORNT UND  
ICH DEN GESTALTUNGSSPIEL-  
RAUM HABE, UM EIGENE IDEEN  
VERWIRKLICHEN UND  
GESTALTEN ZU KÖNNEN.“*

Kosten- und Zeitrahmen sind die wesentlichen Eckdaten eines jeden Projektes und bilden die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg von Generalübernehmergeschäften und Maßnahmen der Baubetreuung sowie eigener Projektentwicklungen.



> Projektkarte Hamburg

Bauvorhaben in Planung und Realisierung  
(größer € 5,0 Mio.)





Links:  
Martin Görge

Rechts:  
Jan Zunke

## VORWORT

**LIEBE LESER** > 2016 war ein bewegtes Jahr für Sprinkenhof – ein Jahr der Herausforderungen, aus dem wir weiter gestärkt hervorgegangen sind. Wir haben unser Wachstum kraftvoll fortsetzen und dabei die Zielsetzungen der FHH wie geplant realisieren können.

Der Bezug des neuen Standortes der Gesellschaft im Sprinkenhof am historischen Stammsitz im Kontorhausviertel seit dem vierten Quartal 2016 bildet mit der zeitgleich erfolgten Integration der Hochbauabteilung der ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH und der vorangegangenen Verschmelzung mit der IMPF die Basis für die Umsetzung der Neuorganisation des städtischen Immobilienmanagements für die bebauten Gewerbeimmobilien.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde mit € 7,65 Mio. ein überdurchschnittlich positives Ergebnis erzielt, welches im Rahmen des Gewinnabführungsvertrages an die HGV abgeführt worden ist. Für den besonderen Einsatz danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die dieses Ergebnis

möglich gemacht haben. Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren von Sprinkenhof sind die Erträge aus der Vermietung und Verwaltung von eigenen und fremden Immobilien, Erträge aus den Baumanagementleistungen sowie Erträge aus der Anmietung des Raumbedarfs der FHH.

Das Projektmanagement wird mit einem projektierten Auftragsvolumen von über € 1,3 Mrd. für Bau- und Sanierungsvorhaben einen wesentlichen Anteil am weiteren Wachstum der Gesellschaft haben. Sprinkenhof ist für die Anforderungen, die sich aus der Immobilienstrategie der FHH ergeben, aufgrund der Reorganisation des Geschäftsbereiches noch besser aufgestellt und stellt sich den Anforderungen der „Mieter-Vermieter-Modelle“. Die im Jahr 2016 fertiggestellten Bauvorhaben sind im vorgegebenen Zeit- und Kostenrahmen realisiert worden.

Im Asset Management haben die Mieterträge mit € 78 Mio. einen wesentlichen Anteil am Gesamtumsatz. Die Leerstandsquote der Objekte liegt deutlich unterhalb des Marktdurchschnitts. Um zukünftig noch wert- und nachhaltiger die städtischen Immobilien bewirtschaften zu können, ist im Jahr 2016 die Grundlage zum Erwerb einer ersten Tranche eines Immobilienportfolios gelegt worden.

Das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) als dritte bedeutende Säule des operativen Geschäfts hat im Geschäftsjahr 2016 mit insgesamt 1,75 Mio. m<sup>2</sup> einen Großteil des Flächenbedarfs für die FHH angemietet und zum Teil verwaltet. Das Flächenmanagement ermöglicht die Optimierung von Flächennutzungen und das Gebäudecontrolling liefert Erkenntnisse für und über die Gebäudeeffizienz.

Die Kundenzufriedenheit weiter zu erhöhen, ist ein zentrales Bestreben unserer zukünftigen Aufgaben. Diesem Anspruch begegnen wir mit einer hohen Motivation und Serviceorientierung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, flankiert von einem nach DIN ISO 9001 zertifizierten Qualitätsmanagement.

Ein herzlicher Dank für Vertrauen und Unterstützung gilt unserem Aufsichtsrat, den Gesellschaftern, Auftraggebern und Geschäftspartnern. Unser Antrieb ist die erfolgreiche Umsetzung der städtischen Immobilienstrategie. Wir freuen uns darauf und wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre.



**MARTIN GÖRGE**  
Geschäftsführer



**JAN ZUNKE**  
Geschäftsführer



**> LAGEBERICHT**  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
2016

**DETAILINDEX >**

- 06** / Gegenstand der Sprinkenhof GmbH
- 22** / Marktumfeld
- 23** / Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft
- 26** / Chancen- und Risikobericht
- 29** / Nachtragsbericht
- 29** / Prognosebericht



## **GEGENSTAND DER SPRINKENHOF GMBH**

### *EINFÜHRUNG*

Die Sprinkenhof GmbH (Sprinkenhof) ist die zentrale gewerbliche Immobiliengesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Zu den wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft zählen die Bewirtschaftung und Verwaltung von Grundstücken mit überwiegend öffentlicher bzw. gewerblicher Nutzung sowie die Projektentwicklung, -steuerung und Durchführung von Neubau- und Sanierungsvorhaben vorrangig für öffentliche Zwecke. Die Sprinkenhof fungiert dabei als Investor, Baubetreuer und Generalübernehmer für städtische Vorhaben und errichtet im Rahmen ihrer Neubautätigkeit Bauten, die für den Standort Hamburg von hoher Bedeutung sind. Weiterhin tritt die Sprinkenhof als Mietervertreter für die FHH auf und ist für die Anmietung und Verwaltung von städtisch angemieteten Büro- und Gewerbeflächen bei Dritten verantwortlich. Die Sprinkenhof organisiert ihre Geschäftstätigkeit in einem Asset Management und Projektmanagement.

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die Erlöse aus der Vermietung von eigenen oder in die Verwaltung übertragenen Grundstücken und Objekten, Erlöse aus der Baubetreuung sowie Erlöse aus den Aufgaben der Anmietung. Wesentlichen Einfluss auf das Jahresergebnis vor Ergebnisabführung haben im Bereich der Vermietung dabei 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 FHH hat über ihre Gesellschafterstellung und Regelungen der jeweiligen Verwaltungsverträge (bspw. Generalmietvertrag) entscheidenden Einfluss auf den überlassenen Immobilienbestand und kann im Einzelfall den erwünschten kultur- und sozialpolitischen sowie Wirtschaftsförderungsaspekten Rechnung tragen.

Im Zusammenhang mit der Drucksache „Optimierung des Immobilienmanagements“, 20/14486, (Drs. OPTIMA) des Senats wurde im Jahr 2016 die Zusammenführung der Sprinkenhof mit der IMPF Hamburgische Immobilien Management Gesellschaft mbH (IMPF) umgesetzt. Des Weiteren wurde die Hochbautätigkeit der ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH (ReGe) in die Gesellschaft übernommen.



**ASSET** >  
**MANAGEMENT**  
  
KAUFMÄNNISCHES  
IMMOBILIEN-  
MANAGEMENT

VERMIETUNG UND  
VERWALTUNG

Die Sprinkenhof führt ein integriertes Liegenschafts- und Gebäude-management von Grundstücken und Gebäuden mit überwiegend öffentlicher bzw. gewerblicher Nutzung, insbesondere für Behörden der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. ihr verbundene Unternehmen und Einrichtungen, durch.

Das kaufmännische Immobilienmanagement verantwortet die wertorientierte und marktgerechte Vermietung, Verwaltung und Weiterentwicklung der Bestandsimmobilien der Sprinkenhof und bietet somit die Grundlagen für die Betrachtung und Bewertung von Zukunftsszenarien zur langfristigen wirtschaftlichen Absicherung der Gesellschaft.

In der Bewirtschaftung wird neben eigenen Grundstücken und Objekten ein Großteil des Bestandes stadteigener, überwiegend gewerblich genutzter, bebauter Grundstücke vermietet und verwaltet. Das Portfolio umfasst Büro-, Laden-, Werkstatt- und Lagerflächen, Parkhäuser und Stellplätze, Gewerbehöfe sowie diverse Spezialimmobilien, wie z. B. Museen, Theater oder Polizei- und Feuerwehrräumen. Die städtischen Objekte werden überwiegend im Rahmen eines Generalmietvertrags (GMV) durch die Sprinkenhof als Mieterin in der Rolle eines gewerblichen Zwischenvermieters bewirtschaftet. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ist hier in der Rolle eines Vermieters.

Die Nachfrage nach Flächen ist je nach Lage und Ausstattung unterschiedlich, aber grundsätzlich gut. Die Mieten orientieren sich am Markt. Einige Objekte mit strukturellen Nachteilen, die teilweise längere Zeit leer standen, konnten in 2016 vor dem Hintergrund des großen Bedarfs an Unterkünften für Flüchtlinge an Betreiber von Unterkünften, z. B. Fördern & Wohnen, vermietet werden.

Weiterhin bewirtschaftete die Sprinkenhof im Auftrag des LIG unbebaute Grundstücke, Streupachtflächen und Pachthöfe im erheblichen Umfang. Der Geschäftsbesorgungsvertrag über die „unbebauten Grundstücke“ endete am 30. Juni 2016. Die Geschäftsbesorgungsverträge über die „Streupachtflächen“ sowie die „Pachthöfe“ endeten am 31. Dezember 2016.

> **Mietverträge**

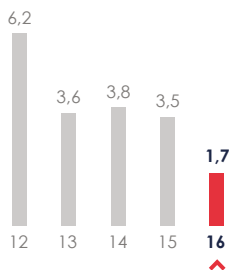
Anzahl

Mietverträge  
gesamt, 2016  
1.518



### ► Leerstandsquote

in %, 2012–2016



### TECHNISCHES IMMOBILIEN- MANAGEMENT

### MODERNISIERUNG UND SANIERUNG IM BESTAND

### IMMOBILIEN- SERVICE-ZENTRUM

Darüber hinaus werden diverse Objekte über Managementverträge für die FHH betreut, unter anderem für Fachbehörden wie die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung (BWFG) oder Bezirksämter wie das Bezirksamt Hamburg-Mitte.

Im Bestand der Gesellschaft waren am 31. Dezember 2016 insgesamt 1.218 Wirtschaftseinheiten (Vorjahr: 3.825) mit zusammen 1.958 (Vorjahr: 5.908) Mietverträgen sowie 4.398 (Vorjahr: 4.398) Kfz-Stellplätze in den Parkhäusern und Tiefgaragen. Die wesentliche Reduzierung der Wirtschaftseinheiten sowie der Mietverträge gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Beendigung des Geschäftsbesorgungsvertrages über die „unbebauten Grundstücke“ per 30. Juni 2016.

Die Leerstandsquote betrug bereinigt (ohne den planungsbetroffenen Leerstand) 1,7 % (Vorjahr: 3,5 %). Für Büroimmobilien der FHH lag sie laut Büromarktbericht bei 5,1 % (Vorjahr: 5,2 %). Dies weist damit auf eine sehr gute Vermietungssituation hin.

Die Sprinkenhof agiert als Investor, Bauträger und Betreiber für städtische Vorhaben und errichtet im Rahmen der Sanierungs- und Neubautätigkeit Bauten, die für den Standort Hamburg von hoher Bedeutung sind.

Das technische Immobilienmanagement (TIM) übernimmt die Neubauten und sanierten Gebäude in die laufende Bewirtschaftung und sichert langfristig deren Werthaltigkeit.

Bei Bestandsimmobilien wurde im Zusammenhang mit Neuvermietungen der Standard der Mieteinheiten den Markterfordernissen angepasst. Insgesamt wurden 2016 für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 11.177 (Vorjahr: T€ 9.872) als Aufwand erfasst.

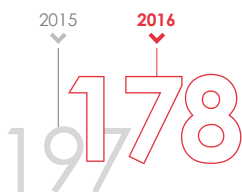
Das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) ist der zentrale Ansprechpartner für sämtliche Ämter, Behörden, Bezirksämter und Landesbetriebe der FHH zur Akquirierung und Anmietung von Büro- und Gewerbeflächen für städtische Nutzungen. Beginnend mit dem Mietgesuch und den sich anschließenden Vertragsverhandlungen begleitet das ISZ die FHH in allen vertraglichen Angelegenheiten während der gesamten Mietzeit.





### ► Mietvolumen des ISZ

in Mio. €



Durch die vorhandene Marktnähe und die Spezialisierung auf behördenseitige Bedarfe erarbeitet das ISZ nutzerspezifische Lösungen für die anzumietenden Flächen. Das ISZ berichtet über 840 Mietverträge mit einer Fläche von rund 1,75 Mio. m<sup>2</sup> und einem Nettokaltmietvolumen von rund € 178 Mio.

Der Auftrag für das Anmiet- und Vertragsmanagement für die FHH wurde um die Themen Betriebskostenoptimierung und technische Beratung erweitert und bis zum 31. Dezember 2017 verlängert. Der Auftrag für das Anmiet- und Vertragsmanagement für das Portfolio Jobcenter mit derzeit 51 Verträgen wurde verlängert. Ferner sind wir für den Kunden Hamburg Marketing GmbH als öffentliches Unternehmen tätig. Dieses Geschäftsfeld soll weiter ausgebaut werden.

Die Übernahme von Mieterumbauten, des Umzugsmanagements sowie des Planungs- und Baucontrollings ergänzen die Dienstleistungen des ISZ.

Den Nutzern der Büroflächen werden im Rahmen des Flächen- und Gebäudekostencontrollings detaillierte Informationen über Flächenverbräuche und Kostenstrukturen zur Verfügung gestellt, um eine effiziente und wirtschaftliche Flächenbewirtschaftung zu ermöglichen.

Der Einsatz von Computer-Aided Facility Management (CAFM, hier: Speedikon) wird über alle städtisch genutzten Flächen ausgeweitet, als Analysetool eingesetzt und zudem zukünftig auf technische Anlagen und deren Wartung ausgeweitet.

### PROJEKT- MANAGEMENT

► Die Sprinkenhof übernimmt als Realisierungsträger der FHH die Projektentwicklung, Projektsteuerung und Durchführung von Neubau- und Sanierungsvorhaben vorrangig für öffentliche Zwecke.

Mit Beschluss des Senats der FHH über die Drucksache „Optimierung des Immobilienmanagements“ (Drs. OPTIMA) ist das Geschäftsmodell der Sprinkenhof um die Tätigkeit als Generalübernehmer erweitert worden. Aufgrund des in der Drucksache ausgeführten Modells für die Realisierung von Bauvorhaben, u. a. unter Berücksichtigung eines garantierten Maximalpreises und der Kalkulation der langfristigen



## PROJEKT- ENTWICKLUNG

PROJEKTENTWICKLUNG  
GROSSE FREIHEIT IN  
ST. PAULI

Unterhaltungskosten, wird sich die Herangehensweise an Bauvorhaben, die oberhalb der Wertgrenze von € 6,0 Mio. liegen, nachhaltig verändern. Im Hinblick auf die vorgenannte Entwicklung wurde bereits die Organisationsstruktur der Sprinkenhof angepasst.

Die Projektentwicklung für eine künftige Nutzung des Areals an der Großen Freiheit 70 sieht eine Verdichtung und Sanierung vor und wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, dem zuständigen Sanierungsarbeitskreis und dem LIG vorbereitet. Auf dem Gelände befinden sich erhaltungswürdige Baulichkeiten, wie z. B. die „Pop Art“-Kunst, das Objekt „Grünspan“, die im Zusammenhang mit der Projektentwicklung saniert werden sollen.

Zur Realisierung des Projektes wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Ideenteil ausgelobt. Das Siegerbüro aus St. Pauli plant, im Süden des Areals einen Gewerbehof mit der bestehenden Druckerei und weiteren Betrieben zu errichten. Im nördlichen Teil soll ein Wohnhof mit rund 40 öffentlich geförderten Mietwohnungen entstehen.

PROJEKTENTWICKLUNG  
KÖRBER-STIFTUNG

Das Bezirksamt Bergedorf plant gemeinsam mit der Körber-Stiftung einen Neubau in der Bergedorfer Innenstadt, südlich der Bergedorfer Straße. Der Neubau soll an diesem Standort als kommunales Kultur- und Begegnungszentrum eine Reihe von öffentlichen Begegnungsangeboten und nichtkommerziellen Dienstleistungen bündeln und so das bestehende, erheblich sanierungsbedürftige Lichtwark-Haus ersetzen. Als konkrete Nutzungen sollen die Bücherhalle Bergedorf, der AWO-Seniorentreff, ein Theatersaal (400–500 Plätze), ein Café und Lern-, Kultur- und Bewegungsangebote für die Generationen 50+ der Körber-Stiftung sowie – optional – weitere öffentliche Angebote unter einem Dach vereint werden.

Die Realisierung des Neubaus soll als eigenwirtschaftliches Bauvorhaben umgesetzt werden. Die Sprinkenhof übernimmt zunächst die Leistungsphasen 1 bis 4 HOAI. Es ist geplant, den Neubau bis Ende 2019 fertigzustellen.



ERWEITERUNGSBAU  
HOCHSCHULE FÜR  
BILDENDE KÜNSTE

Die Hochschule für bildende Künste (HFBK) am Lerchenfeld 2 + 4 in Hamburg soll mit einem zusätzlichen Ateliergebäude erweitert werden. Es ist vorgesehen, einen Neubau mit einer Hauptnutzfläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup> zu errichten. Die Realisierung des Neubaus soll im Wege des Mieter-Vermieter-Modells erfolgen. Die Sprinkenhof ist zunächst für die Leistungsphasen 1 bis 3 HOAI beauftragt. Ziel ist es, die Baumaßnahme bis Beginn des Sommersemesters 2019 umzusetzen.

PROJEKTIERUNGEN

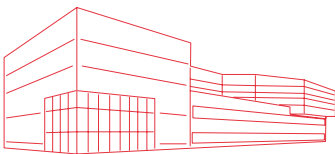
NEUBAU TUHH-ZENTRUM  
FÜR STUDIUM UND  
PROMOTION

Auf dem Universitätscampus der Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH) soll der Neubau eines Zentrums für Studium und Promotion errichtet werden. Die TUHH hatte anhand einer Strukturprognose den Bedarf für die Errichtung einer zusätzlichen studentischen Fläche ermittelt. Die abgestimmte Entwurfsplanung liegt vor und der Bauantrag ist im Dezember 2015 gestellt worden.

Die Baugenehmigung ist mittlerweile erteilt, der Baubeginn kann erfolgen, sobald der Bürgerschaftsbeschluss vorliegt, der für den September 2017 erwartet wird.

NEUBAU HAMBURG  
ADVANCED RESEARCH  
CENTRE FOR BIO-  
ORGANIC CHEMISTRY  
(HARBOR)

Für die Universität Hamburg soll am Standort der Physik in Hamburg-Bahrenfeld ein weiteres Gebäude errichtet werden, welches die Forschungen mit dem bereits existierenden Center for Free-Electron Laser Science (CFEL) und dem im Bau befindlichen CHyN ergänzen soll. Der Forschungsneubau soll als Schnittstelle zwischen Physik, Chemie und Biologie Forschungen zur Dynamik von Atomen, Molekülen und Nanoteilchen bis hin zu biomolekularen Komplexen und zellularen Funktionseinheiten ermöglichen und dabei modernste ultraschnelle optische Methoden verwenden. Von der geplanten ca. 2.300 m<sup>2</sup> großen Nutzfläche sollen ca. 46 % als exzellent ausgestattete Laborfläche, die verbleibenden ca. 54 % als Bürofläche genutzt werden.



Es ist vorgesehen, das Objekt bei Beauftragung der Sprinkenhof GmbH als GÜ mit der Objektgesellschaft der 1. IVFL KG zu erstellen und an die Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung zu vermieten. Das Grundstück soll als Sacheinlage von der FHH in die Objektgesellschaft eingebracht werden. Für das nach dem Mieter-Vermieter-Modell zu realisierende Bauvorhaben wurde der Gesamt-Maximal-Preis ermittelt. Der Bauantrag ist Anfang des Jahres 2016

SANIERUNG  
PHILOSOPHENTURM

eingereicht worden. Die Baugenehmigung wurde im Herbst 2016 erteilt. Auf Grundlage des Mietpreisangebotes der Sprinkenhof GmbH wurde durch den Bedarfsträger die notwendige Drucksache in Umlauf gebracht. Nach Entscheidung über die Drucksache im Juni 2017 erfolgt anschließend der Baubeginn. Derzeit wird die Ausführungsplanung erstellt und die Vergaben vorbereitet.

Der (sogenannte) Philosophenturm ist ein 14-geschossiges denkmalgeschütztes Hochhaus auf Z-förmigem Grundriss (3 Bauteile) aus dem Baujahr 1962 im Bezirk Eimsbüttel auf dem Campus der Universität Hamburg. In den Bauteilen 1 und 3 (Flügelbauten) wurden Seminarräume und Büros der Fakultätsmitarbeiter sowie die Fachschaftsräume der Fakultäten angeordnet. Im Bauteil 2 (zentraler Mittelbau) befinden sich Bibliotheken (5 Stück in verschiedenen Etagen) und die Aufzugsanlagen (6 Stück). Im Eingangsgeschoss befinden sich eine Mensa sowie die einen Innenhof umschließenden Hörsäle (7 Stück, Bauteil 4). Die Zugänglichkeit des Gebäudes ist ebenerdig, über die Aufzüge gelangt man schwellenlos nur bis ins 12. Obergeschoss, das 13. und 14. OG können allerdings ausschließlich über Treppen erreicht werden. Das Dach und die Fassade wurden bereits in den Jahren 2009–2010 vollständig energetisch saniert.

Der Nutzer ist die Universität Hamburg – Geisteswissenschaften – mit den 5 Fakultäten (Philosophie, Geschichte, Literatur, Sprachen, Medien I + II) mit ca. 2.500 Studenten, ca. 500 Universitäts-Arbeitsplätzen und täglich 800 Besuchern der Bibliotheken.

Das Hochhaus ist unter baulicher, technischer Bewertung mit wesentlichen Mängeln sanierungsbedürftig.

Im 3-geschossigen Neubau im Innenhof des Bestandsgebäudes wird im Kellergeschoss ein Magazin für einen Großteil der ca. 900.000 Bibliotheksmedien, im Erdgeschoss 4 Veranstaltungsräume für interne und externe Veranstaltungen und im Obergeschoss ein Raum für studentisches Arbeiten entstehen.

## LAGEBERICHT



NEUBAU DER FEUER- UND  
RETTUNGSWACHE  
FINKENWERDER

Die Sprinkenhof GmbH als Realisierungsträger hat die Aufgabe, das Gebäude und seine Nutzung in das neue Mieter-Vermieter-Modell (MVM) zu überführen.

Ab Oktober 2017 soll mit den vorbereitenden Maßnahmen im dann freigezogenen Gebäude begonnen werden. Der Baubeginn ist ab 2018 vorgesehen.

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

Die grundsätzliche Finanzierung soll aus dem Sanierungsfonds Hamburg 2020 erfolgen. Zurzeit ist die Sprinkenhof GmbH durch die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH beauftragt, die Planungen bis einschließlich LPH 4 (Baugenehmigung) nach abschließender Abstimmung mit der BIS umzusetzen.

MUSEUM FÜR  
HAMBURGISCHE  
GESCHICHTE

Das Glasdach im Innenhof des Museums für Hamburgische Geschichte wurde teilweise mit minderwertigem Material und in Teilen entgegen den statischen Berechnungen ausgeführt, so dass sich nun gravierende Mängel in den tragenden Bauteilen (Bolzen, Tellerhalter, Spannseile) gezeigt haben. Damit ist die Tragfähigkeit nicht mehr gewährleistet und der Innenhof wurde Mitte 2014 gesperrt. Seit Mai 2015 erfolgt die Sanierung des Glasdaches. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. € 6,2 Mio., die von der HGV bereitgestellt werden. Die Fertigstellung ist für August/September 2017 geplant.

Das Museum für Hamburgische Geschichte soll grundlegend erneuert werden. Hierzu gehören die Erneuerung der Dauerausstellung und bauliche Maßnahmen inkl. Modernisierungen. Ein Teil der Investitionen wird vom Bund bereitgestellt. Der andere Teil erfolgt über die Refinanzierung im Rahmen einer erhöhten Miete. Derzeit erfolgen Abstimmungsgespräche mit Bund, Kulturbehörde, HGV und der Stiftung Historische Museen.



#### MUSEUM DER ARBEIT

Das Torhaus vom Museum der Arbeit soll grundsaniert werden. Dazu wurden EU-weite VgV-Verfahren im November 2016 eingeleitet, um ein Architekturbüro und ein TGA-Ingenieurbüro beauftragen zu können. Weitere Verfahren sollen im April 2017 abgeschlossen und die Verträge zeitnah unterschrieben werden, so dass die Planungen zum 1. Mai beginnen können. Fertigstellung und Übergabe sind für das 4. Quartal 2019 geplant. Das Brutto-Projektbudget beträgt € 4,2 Mio. Auftraggeber ist die Stiftung Historische Museen Hamburg.

#### SANIERUNG DEUTSCHES SCHAUSPIELHAUS

Das Deutsche Schauspielhaus Hamburg soll im Rahmen der Übertragung der Immobilien, die sich im Verwaltungsvermögen der Kulturbehörde befinden, in das Mieter-Vermieter-Modell überführt werden.

Als Grundlage für alle zukünftigen Betrachtungen wurden zunächst alle relevanten Gebäudeteile einer technischen Zustandsbewertung zur Beurteilung der Qualität von Bausubstanz und Haustechnik unterzogen. Dies erfolgte im Rahmen einer technischen Due Dilligence (TDD). Ergänzend zur TDD werden durch einen Theaterplaner die zukünftigen Nutzeranforderungen an einen modernen Theaterbetrieb ermittelt und bewertet, insbesondere für die Bühnentechnik/-ausstattung. Ziel ist es, ein konsolidiertes Betriebs- und Umsetzungskonzept für das DSH für den geplanten Lebenszyklus zu verabschieden.

#### DEICHTORHALLE SÜD

Im Zuge des geplanten Mieter-Vermieter-Modells erfolgt 2017 eine Bestandsaufnahme der südlichen Deichtorhalle, um daraus bis Ende Juni ein ganzheitliches Sanierungskonzept einschließlich Nutzerbedarfen erstellen zu können. Die Übergabe des fertig sanierten Objektes ist voraussichtlich für das Jahr 2020 geplant.

#### PROJEKT- REALISIERUNGEN

Die Sprinkenhof plant und realisiert verschiedene Projekte auf eigenen Flächen und im Rahmen des Generalmietvertrages sowie der Baubetreuung.

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

Die Sprinkenhof realisiert den Neubau eines Hochleistungslabors für Forschungen in der Nanowissenschaft und der Nanotechnologie in Hamburg-Bahrenfeld. Die Rohbaumaßnahmen, die termingerecht Mitte Januar 2015 begonnen haben, wurden Mitte Dezember abgeschlossen. Das Richtfest hat am 17. Dezember 2015 und damit exakt



SANIERUNG  
HOCHSCHULE FÜR  
MUSIK UND THEATER

ein Jahr nach dem ersten Spatenstich stattgefunden. Zum 31. Dezember 2016 wurde das Gebäude termingerecht für den weiteren Ausbau durch den Nutzer übergeben.

Im Auftrag der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung (BWFG) wird derzeit für die Hochschule für Musik und Theater Hamburg (HfMT) das „Trautwein-Gebäude“ energetisch saniert. Die Maßnahmen umfassen neben einer Schadstoffsanierung im Wesentlichen die energetische Grundsanierung der Gebäudehülle (Fassaden und Dächer), die Sanierung der Haustechnik mit umfangreichen Folgeleistungen, die Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes sowie funktionale Anpassungen und die Umnutzung einzelner Bereiche des Trautwein-Gebäudes. Nutzerseitig wird parallel während der Bauzeit die Tiefgarage unter einem Bauteil zu 20 zusätzlichen Übungsräumen ausgebaut und die bühnentechnischen Einrichtungen im Forum saniert und erweitert. Die Baumaßnahmen haben nach Auslagerung des Hochschul-Lehrbetriebs in die City Nord (Hebebrandstraße) im Sommer 2015 begonnen und verlaufen bislang im abgestimmten Zeit- und Kostenrahmen. Die Sanierungsarbeiten sind im Sommer 2017 abgeschlossen, der Hochschul-Lehrbetrieb soll mit Beginn des Wintersemesters (1. Oktober 2017) am alten Standort wieder aufgenommen werden.

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

Im Rahmen des Bauvorhabens „Rathausforum Harburg“ für das Bezirksamt Harburg ist der Neubau eines dritten Gebäudeteils in einem zweiten Bauabschnitt auf einem städtischen Grundstück (Generalmietvertrag) im rückwärtigen Bereich des Harburger Rathauses an der Knoopstraße/Julius-Ludowieg-Straße fertiggestellt. Derzeit erfolgen noch die mieterseitigen Einbauten und die Fertigstellung der Außenanlagen. Der Neubau des Kundenzentrums (KUZ) mit einer Bruttogrundfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> bildet den Abschluss dieses Bauvorhabens zur Zentralisierung der bisher auf mehrere Standorte verteilten Dienstleistungen des Bezirksamtes Harburg. Die Übergabe des Gebäudes erfolgt vorzeitig bereits zum Mai 2017.

ERWEITERUNGSBAU  
UND SANIERUNG  
FRAUENHAUS

Auf dem 3.928 m<sup>2</sup> großen Grundstück des bestehenden Frauenhauses in Rahlstedt ist ein Anbau als Erweiterung errichtet worden. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz sollen in diesem Zusammenhang



NEUBAU DES GEWERBE-  
HOFS AM OFFAKAMP  
MEISTERMEILE



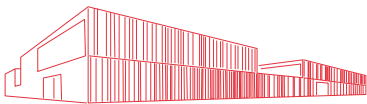
das an der Straße gelegene Bestandsgebäude sowie das im hinteren Grundstücksteil gelegene Gebäude ertüchtigt und ebenfalls für die Zwecke des Frauenhauses zeitgemäß nutzbar gemacht werden. Der Neubau ist fertiggestellt und wird aktuell in Betrieb genommen. Die Baumaßnahmen an der denkmalgeschützten Villa beginnen im April 2017.

Um den Standort Hamburg hinsichtlich der Flächenangebote für Handwerker zu stärken, hat der Senat entschieden, Gewerbehöfe weiter auszubauen und das Engagement durch einen Neubau zu unterstreichen. Ziel ist es, Kleingewerbetreibende zu fördern, Start-up-Unternehmen zu unterstützen und Handwerksbetrieben innenstadtnah an einem Ort gebündelt Flächen für deren Bedarfe zur Verfügung zu stellen. Vorbild für diese Planungen ist der Gewerbehof Laim in München.

Die Projektsteuerung erfolgt durch die Sprinkenhof auf Grundlage eines Projektsteuerungsvertrages zwischen der Sprinkenhof und der HaGG Offakamp KG. Die Realisierung erfolgt durch die HaGG Offakamp KG.

Anfang 2016 wurde mit der Freimachung des Grundstücks begonnen. Im Herbst 2016 wurde nach Erteilung der Teilbaugenehmigung für die Baugrube und die Gründung mit den Bauarbeiten begonnen. Die Baugenehmigung für den Hochbau wurde im Januar 2017 erteilt.

NEUBAU OPERNWERK-  
STÄTTEN UND -FUNDI



Zur Zentralisierung einzelner Lagerstätten ist der Neubau der Opernwerkstätten und -fundi geplant. Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Umwelt hatte sich darauf festgelegt, den Neubau auf dem ehemaligen Huckepackbahnhof in Rothenburgsort zu realisieren.

Der Neubau der Opernwerkstätten und -fundi mit einer Gesamt-Bruttogrundfläche von etwa 22.150 m<sup>2</sup> soll in zwei Bauabschnitten entstehen, um die durch die Umsiedlung frei werdenden Flächen am Schlicksweg für den Wohnungsbau nutzen zu können. Die Realisierung des Bauvorhabens soll in Form eines Mieter-Vermieters-Modells erfolgen.



## LAGEBERICHT

IWES- GROSSPRÜFSTAND  
BERGEDORF

Der Baubeginn ist im Mai 2016 erfolgt. Die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts des Kulissenfundus ist für September 2017 geplant. Der 2. Bauabschnitt der Werkstätten und des Kostüm- und Maskenfundus ist für Mai 2018 geplant.

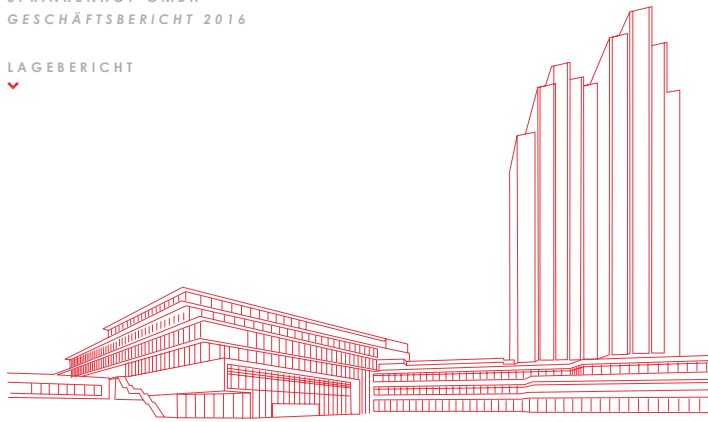
Die Freie und Hansestadt Hamburg plant im Zuge der laufenden Entwicklung des Wissenschaftsstandortes gemeinsam mit der Fraunhofer-Gesellschaft die Etablierung einer Forschungsgruppe für Windenergieforschung in direkter Nähe zum Hamburger Energiecampus Bergedorf (CC4E) unter dem Arbeitstitel IWES (Fraunhofer-Institut für Windenergie und Energiesystemtechnik). Zur Realisierung dieses Zieles ist die Bereitstellung eines geeigneten Gebäudes durch die Stadt bis Anfang 2018 vorgesehen. Die Sprinkenhof GmbH wird dabei für die Stadt sowohl die Errichtung des Baus wie auch die laufende Vermögensverwaltung dieses Objektes sicherstellen.

Die Planungen für das Bauvorhaben wurden durch die Sprinkenhof Anfang 2016 aufgenommen. Mit Erteilung der Baugenehmigung im März 2017 und beschlossener Bürgerschaftsdrucksache im Dezember 2016 lagen die Voraussetzungen für die Beauftragung eines Totalunternehmers für die Realisierung des Bauvorhabens vor. Der Auftrag wurde im März 2017 erteilt. Der Baubeginn erfolgt im April 2017. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Februar 2018 geplant.

NEUBAU  
ÜBERSEERESTAURANT

Innerhalb der im Bau befindlichen Hochwasserschutzanlage Niederhafen wird das Bauvorhaben Überseerestaurant realisiert. Es handelt sich um einen 3-geschossigen Neubau nach dem Entwurf von Zaha Hadid Ltd. Architekten London, die das Gesamtvorhaben der Hochwasserschutzanlage entworfen haben. Das Bauvorhaben schließt an die Realisierung des bereits durch die Sprinkenhof GmbH realisierten Kiosks innerhalb der Hochwasserschutzanlage an.

Als vorbereitende Maßnahme wird aktuell die Pfahlgründung im Zusammenhang mit den Hochwasserschutzanlagen für den Hochbau des Überseerestaurants hergestellt.



Congress Center Hamburg

REVITALISIERUNG  
CONGRESS CENTER  
HAMBURG

Für die hochbaulichen Maßnahmen liegt seit März 2017 die Baugenehmigung vor. Mit den Baumaßnahmen soll im April 2017 begonnen werden.

Der Abschluss eines Mietvertrages mit dem potenziellen Betreiber des Restaurants steht unmittelbar bevor.

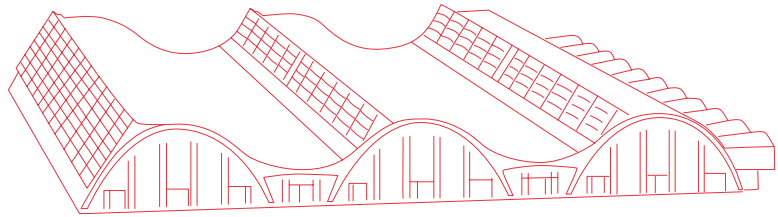
Im nationalen und internationalen Wettbewerb kommt den großen Kongresszentren eine besondere Bedeutung zu, weil sie mit ihren Veranstaltungen und Raumangeboten für überregionale Ausstrahlung und Bekanntheit sorgen. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat beschlossen, das CCH für das internationale Tagungs-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

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

Im Zuge der Zusammenführung der Kompetenzen der Realisierungsträger in der FHH wurde der Geschäftsbesorgungsvertrag der ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH mit der CCH Immobilien GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 1. November 2016 auf die Sprinkenhof GmbH übertragen. Die mit dem CCH-Projekt betrauten Mitarbeiter der ReGe führen seit dem 1. November 2016 als Mitarbeiter der Sprinkenhof die Projektbearbeitung fort.

Die Baugenehmigung ist im November 2015 erteilt worden. In der zweiten Jahreshälfte 2016 wurden vorbereitende Maßnahmen durchgeführt. Mit der Ausführung der eigentlichen Bauleistungen wurde im Januar 2017 begonnen. Die Fertigstellung der Revitalisierung des CCH ist für das 3. Quartal 2019 geplant. Die bisherige Umsetzung der Bauleistung verläuft im vorgegebenen Kosten- und Terminplan.

## LAGEBERICHT



## GROSSMARKT

Auf dem Gelände des Großmarktes für Obst, Gemüse und Blumen wurden in den vergangenen 12 Jahren diverse Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Seit 2013 erfolgt die Sanierung der vier Rampenniederfahrten (rund € 10 Mio. brutto). Davon wurde die dritte Rampe in 2016 fertiggestellt. Weiterhin wurden in 2016 folgende Maßnahmen fertiggestellt:

- Instandsetzung von weiteren Unterzügen und Lüftungskanälen im Norden der Großmarkthalle (rund € 4,7 Mio. brutto)
- Sanierung von Toilettenanlagen in der Großmarkthalle und im Blumenmarkt (Projektkosten rund € 1,6 Mio. brutto)
- Brandschadenssanierung Halle West IV (rund € 0,7 Mio. brutto)
- Erneuerung der Schrankenanlagen (rund € 0,5 Mio. brutto)

## FW OTHMARSCHEN

Im Zuge der Errichtung von 3 Lärmschutzdeckeln über den Fahrstreifen der A7 und der damit einhergehenden Erweiterung der Tunnelbetriebszentrale wird auf einem Grundstück in der Autobahnauffahrt Othmarschen der A7 eine neue Wache mit Räumlichkeiten für Feuerwehr und Polizei errichtet. Die Wache wird über eine Fläche von 1.875 m<sup>2</sup> NGF verfügen und 10 Remisenstellplätze sowie die dazugehörigen Neben-, Sozial- und Büroräumlichkeiten zur Verfügung stellen. Der Baubeginn ist im September 2016 erfolgt. Die Fertigstellung ist für Ende September 2017 geplant. Das Brutto-Projektbudget beträgt € 9,8 Mio. Auftraggeber ist die HGv.

FLÜCHTLINGS-  
UNTERKUNFT AM  
ASCHENLAND

Die FHH hat die Sprinkenhof GmbH mit der Planung und dem Bau von 28 Holzhäusern am Standort „Am Aschenland“ beauftragt. Das Grundstück ist Teil der IBA – Gebietsentwicklung Neugraben – Fischbek und bildet dort das Baufeld II im IV. Bauabschnitt. Bis zur Fertigstellung der ersten drei Bauabschnitte durch die IBA standen die Baufelder 2–4 des IV. BA für die BIS zur Verfügung.

Genutzt werden die dort errichteten Häuser als Folgeunterkunft für Flüchtlinge, die nach Bestätigung ihres Bleibestatus von der zentralen Erstaufnahme u. a. in diese Einrichtung einziehen können. Betreiber des Standorts ist das Deutsche Rote Kreuz.



FLÜCHTLINGS-  
UNTERKUNFT  
BARGKOPPELSTIEG/  
BARGKOPPELWEG

Alle 28 Häuser sind mittlerweile bezogen und in die vollständige Obhut des Betreibers übergegangen. Abschließende Pflanzarbeiten und Einfriedungen sind beauftragt und werden in 2017 zum Abschluss gebracht.

Im Kontext der Flüchtlingsproblematik musste die Unterbringungssituation der zentralen Erstaufnahme neu strukturiert und die Bearbeitungsschritte umstrukturiert werden. Die FHH war gefordert, ein Ankunftszentrum herzurichten, in dem die Registrierung der ankommenden Flüchtlinge zentral erfolgen und die weiteren gesetzlich vorgesehenen Schritte im Asylverfahren in einem Gebäude stattfinden können.

In Hamburg-Rahlstedt konnten drei geeignete Standorte gefunden werden (BARGKOPPELWEG 60 und BARGKOPPELWEG 66a als 1. Anlaufstelle „ZEA 1“ sowie BARGKOPPELSTIEG 10–14 als 2. Anlaufstelle „ZEA 2“), die als zentrale Erstaufnahme (ZEA) den Flüchtlingsstrom kanalisieren sollen. Die ZEA 1 soll dabei als zentrale Anlaufstelle für alle in Hamburg ankommenden Flüchtlinge agieren. Die ZEA 2 ist für die weiter gehende Bearbeitung der in Hamburg verbleibenden Flüchtlinge vorgesehen.

Auf dem Gelände BARGKOPPELWEG 66a ist ein Gebäudekomplex von 4 Hallen als Ankunftszentrum für die Erfassung, kurzzeitige Unterkunft und Weiterleitung von Flüchtlingen neu strukturiert worden. Der Verwaltungsbereich in Halle 4 wurde entwickelt, um die Bearbeitung von bis zu 400 asylsuchenden Menschen pro Tag zu gewährleisten und den Prozess zu beschleunigen. Schlafkompartements, Sanitärbereiche und Essensausgaben wurden in die Hallen 2 und 3 gebaut, um bis zu 800 Menschen kurzfristig zu beherbergen bzw. zu versorgen.

Die beiden Hallen am BARGKOPPELWEG 60 wurden als „Überlaufhalle“ für das Ankunftszentrum am BARGKOPPELWEG 66a umgebaut. Wenn im Standort BARGKOPPELWEG 66a die Kapazitätsgrenze erreicht wird, gibt es hier zusätzliche Übernachtungs- und Verpflegungsmöglichkeiten.

Der BARGKOPPELSTIEG 10–14 dient zur Erfassung des Leistungsrechtes und Bleiberechtes sowie zum Aufenthalt der Flüchtlinge von maximal 5 Tagen. Auf dem Gelände befinden sich insgesamt 8 Hallen in

## LAGEBERICHT



5 miteinander verbundenen Gebäuden. In 5 Hallen wurden Schlafbereiche in Form von Kompartements eingerichtet und zudem Sanitärräumlichkeiten eingebaut. Die maximale Kapazität liegt bei 1.200 Schlafplätzen. Zentralisiert in Halle 3 befinden sich eine Küche und eine Kantine. In zwei weiteren Hallen sind das BAMF, die Leistungsabteilung und der Betreiber (Fördern & Wohnen) untergebracht. Abschließend wurde in Haus 10 ein Arztbereich einschließlich Röntgenzentrum eingerichtet, wo die ärztliche Erstuntersuchung der Flüchtlinge stattfinden kann.

Das gesamte Projekt wurde termingerecht im Juli (teilweise Oktober) 2016 abgeschlossen. Die drei Projekte sind bis auf kleinere Restarbeiten und einige Maßnahmen in der Außenanlagengestaltung fertiggestellt. Die BIS hat für dieses Projekt € 43,7 Mio. zur Verfügung gestellt. Die Kosten werden eingehalten.



## MARKTUMFELD >

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

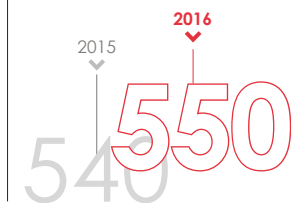
Die deutsche Wirtschaft hat ihren moderaten Wachstumskurs zum Jahresende 2016 fortgesetzt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) bereits in seiner Schnellmeldung vom 14. Februar 2017 mitgeteilt hatte, war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 4. Quartal 2016 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,4 % höher als im Vorquartal. Die konjunkturelle Lage in Deutschland war damit im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet (+0,7 % im 1. Quartal, +0,5 % im 2. Quartal und +0,1 % im 3. Quartal). Für das gesamte Jahr 2016 ergibt sich daraus ein Anstieg von 1,9 % (kalenderbereinigt: +1,8 %). Das im Januar veröffentlichte vorläufige Jahresergebnis für das BIP wurde damit bestätigt.

Die Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2016 wurde nach vorläufigen Berechnungen von 43,7 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren 267.000 Personen oder 0,6 % mehr als ein Jahr zuvor.

Die gesamtwirtschaftliche Arbeitsproduktivität, gemessen als preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigenstunde, lag ersten vorläufigen Berechnungen zufolge deutlich über dem Niveau des Vorjahres (+1,8 %). Je Erwerbstätigen gerechnet ist sie um 0,6 % gestiegen.<sup>1</sup>

### ENTWICKLUNG DES HAMBURGER IMMOBILIENMARKTES

#### > Büroflächenumsatz in Hamburg in Tm<sup>2</sup>



Der Hamburger Büroflächenumsatz belief sich im Jahr 2016 auf 550.000 m<sup>2</sup>. Somit wurde ein Plus von knapp 2 % gegenüber dem Vorjahr erreicht. Der Vermietungsumsatz war mit 492.000 m<sup>2</sup> relativ hoch, entsprechend niedrig fiel der Eigennutzerumsatz mit 58.000 m<sup>2</sup> aus. Für das Marktgeschehen in Hamburg erwies sich 2016 als ein gutes Jahr. Bereits zum 3. Mal in Folge kletterte der Büroflächenumsatz über 500.000 m<sup>2</sup>, rund ein Fünftel des Flächenumsatzes entfiel auf Abschlüsse in Projekten.

„Aufgrund mehrerer hochpreisiger Abschlüsse vor allem in Neubau-Projektentwicklungen in zentralen Lagen stiegen sowohl die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmiete um jeweils einen Euro. Die Spitzenmiete (oberstes Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes in den abgelaufenen zwölf Monaten) lag am Jahresende somit bei 26,00 €/m<sup>2</sup>/Monat, die flächengewichtete Durchschnittsmiete bei 15,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Angesichts des kontinuierlichen Leerstandsabbaus der letzten Jahre werden für gute Produkte Topmieten akzeptiert.“<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Auszug Pressemitteilungen Statistisches Bundesamt 2016 Q4.

<sup>2</sup>Auszug Grossmann & Berger: Marktbericht Gewerbe Bürovermietung Hamburg 2016 Q4.



## GESCHÄFTS- VERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

Die Geschäftsführung schätzt die Lage der Gesellschaft positiv ein.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung) von € 7,65 Mio. (Vorjahr: € 3,45 Mio.) erzielt und somit das Vorjahresergebnis deutlich überschritten. Insbesondere aufgrund höherer Einnahmen der Projektsteuerung/Baubetreuung im Zusammenhang mit Flüchtlingsunterkünften konnte die Planung deutlich übertroffen werden.

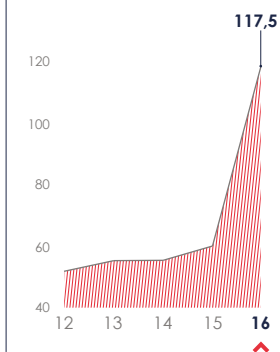
Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Projektsteuerungshonoraren sind im Jahr 2016 um T€ 57.574 auf T€ 117.546 gestiegen. Die Mieterlöse, die den Hauptanteil der Umsätze darstellen, erhöhten sich überwiegend aufgrund der rückwirkenden Verschmelzung mit der IMPF.

Die Erträge aus Baubetreuungsleistungen werden zum Teil unmittelbar als Dienstleistungserträge bzw. als unfertige Leistungen erfasst und beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt T€ 12.383 (Vorjahr: T€ 828).

Mit rund T€ 994 (Vorjahr: T€ 782) trugen die Verwaltungsleistungen des ISZ wesentlich zu den Erträgen aus Verwaltungsbetreuung von insgesamt T€ 1.477 (Vorjahr: T€ 1.431) bei. Für die technische Betreuung der Tochterunternehmen Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH, Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH und der Grundstücksgesellschaft GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH wurden Umsatzerlöse von T€ 692 (Vorjahr: T€ 598) erzielt. Die Umsatzerlöse im Rahmen der Abrechnung des Dienstleistungsrahmenvertrags betragen T€ 2.406.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge trugen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH, Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH und GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH in Höhe von insgesamt T€ 51 (Vorjahr: T€ –0,3) zum Ergebnis der Sprinkenhof bei. Für die IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH besteht kein Ergebnisabführungsvertrag.

► **Umsatzentwicklung**  
in Mio. €, 2012–2016





Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betragen in 2016 insgesamt T€ 123.931. Die darin enthaltenen von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen beliefen sich insgesamt auf € 40,03 Mio. und lagen damit € 23,13 Mio. über dem Vorjahr. Wesentlicher Faktor hierfür waren die Pachtaufwendungen an die HGV für die Gebäude der Polizei, Feuerwehr und Museen in Höhe von insgesamt € 23,3 Mio. aufgrund der Verschmelzung mit der ehemaligen IMPF sowie die gegenüber dem Vorjahr um € 4,2 Mio. auf € 11,3 Mio. erhöhte Generalmiete an die FHH. Die Mietaufwendungen für unbebaute Grundstücke lagen aufgrund der halbjährigen Vertragsdauer um € 4,0 Mio. unter dem Vorjahr. Die Aufwendungen für Betriebsstoffe beliefen sich auf T€ 3.770, die Betriebs- und Heizkosten auf T€ 15.918. Die erstmaligen Aufwendungen im Rahmen des Dienstleistungsrahmenvertrags aufgrund der IMPF-Verschmelzung betragen T€ 8.526.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2016 mit € 34,6 Mio. (Vorjahr: € 8,9 Mio.) u. a. Materialeinzelkosten erfasst, die aufgrund der Übernahme als Generalübernehmer im Zusammenhang mit den Bauvorhaben für das CHyN, die HfMT, das Harbor, das ZSP und die OWF angefallen und über die Bestandsveränderung im Vorratsvermögen aktiviert worden sind. Die Fremdkosten für Baubetreuung betragen T€ 8.828. Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,3 Mio. auf € 11,2 Mio. erhöht. Die übrigen bezogenen Leistungen beliefen sich auf T€ 988. Insgesamt sind die Haus- und Grundstücksaufwendungen um € 76,2 Mio. auf € 123,9 Mio. gestiegen.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um € 4,6 Mio. auf € 12,5 Mio. resultiert aus der gestiegenen Mitarbeiteranzahl insbesondere aufgrund der Verschmelzung mit der ehemaligen IMPF sowie aus Gehaltserhöhungen.

## ERTRAGSLAGE

Das Jahresergebnis betrug einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften € 7,65 Mio. – es wird im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) abgeführt. Im Vergleich zu den konsolidierten Ergebnissen des Vorjahrs der Sprinkenhof und der IMPF in Höhe von € 6,2 Mio. konnte das Ergebnis um € 1,5 Mio. verbessert werden.



**VERMÖGENS-  
UND FINANZLAGE**

Die Eigenkapitalquote sank aufgrund der erhöhten Bilanzsumme auf 2,6 % (Vorjahr: 4,1 %).

Das Sachanlagevermögen bewegt sich trotz der planmäßigen Abschreibungen und diverser Objektabgänge aufgrund von Baumaßnahmen auf dem Vorjahresniveau. Das Investitionsvolumen der Gesellschaft lag mit € 10,4 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 9,8 Mio.

Innerhalb des Vorratsvermögens wurden neben den noch nicht abgerechneten Betriebskosten von € 14,3 Mio. (Vorjahr: € 6,2 Mio.) noch nicht abgerechnete Baubetreuungsleistungen in Höhe von € 70,6 Mio. (Vorjahr: € 11,2 Mio.) erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um T€ 741 auf T€ 813 gesunken.

Die Forderungen gegen die HGV in Höhe von T€ 9.730 beinhalten im Wesentlichen die Tagesgeldanlage (T€ 15.600) abzüglich der ausstehenden Ergebnisabführung an die HGV (T€ 7.653).

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Bankdarlehen im Volumen von € 11,735 Mio. neu aufgenommen, um die bisher bei der HGV zwischenfinanzierten Investitionskosten für in Vorjahren abgeschlossene Bauvorhaben zu refinanzieren. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen von € 4,9 Mio. haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt um € 7,1 Mio. auf € 115,0 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um € 5,4 Mio. auf € 9,8 Mio.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der FHH sind stichtagsbedingt um € 1,8 Mio. auf € 2,4 Mio. gestiegen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug € -10,7 Mio. gegenüber € -1,0 Mio. im Vorjahr.



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

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### RISIKOMANAGE- MENTSYSTEM UND IDENTIFIZIERTE EINZELRISIKEN

Die Sprinkenhof verwendet zur Sicherung des Vermögens ein internes Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Die Kontrolle der bisherigen Risikofelder hat auch unter Berücksichtigung der Konsolidierung des Risikomanagementsystems nach der Verschmelzung mit der IMPF ergeben, dass die Bewertung der jeweiligen Einzelrisiken hinsichtlich ihres Schadenspotenzials nach wie vor sachgerecht ist.

Als wesentliche Risiken wurden der Abgang ertragsstarker Objekte aus dem GMV, die Risiken aus möglichen zeit- und kostenmäßigen Überschreitungen der Budgetansätze im Rahmen der Baubetreuung sowie die Unsicherheit bezüglich der weiteren Zukunft hinsichtlich des Verbleibs der Parkhäuser identifiziert. Hierbei wird die Umsetzung des Mieter-Vermieter-Modells neue Anforderungen an die kostenstabile Errichtung und Unterhaltung von großen Objekten stellen. Diese erhöhen die wirtschaftlichen Risiken für die Sprinkenhof als Realisierungsträgerin und werden eine Verbesserung des internen Qualitätsmanagements einschließlich organisatorischer, technischer und personeller Ausstattung erfordern, um den bisher eingeschlagenen Weg fortzusetzen.

Aktuell befinden sich im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells die Projekte „Neubau Center for Hybrid Nanostructures (CHyN) und die „Sanierung Hochschule für Musik und Theater“ zu einem garantierten Maximalpreis (GMP) in Realisierung und geplanter Fertigstellung in 2017. Nach bisherigen Erkenntnissen besteht kein Risiko einer Überschreitung des GMP und somit kein Bedarf für eine Verlustantizipation im Rahmen der bilanziellen Bewertung der Leistung.

Auf Basis der Drs. OPTIMA werden aktuell Verhandlungen zwischen der Sprinkenhof und dem LIG über die Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums wesentlicher Teile des GMV-Portfolios an die Sprinkenhof geführt. Für eine erste zur Übertragung bestimmte Tranche



von rund 70 Objekten besteht das Risiko eines anfänglichen negativen Ergebnisbeitrags. Der Generalmietvertrag (GMV) des Auftraggebers LIG mit der Sprinkenhof endete am 31. Dezember 2015. Der GMV wird nach einvernehmlicher Vereinbarung auch in 2017 fortgeführt. Hierbei geht die Sprinkenhof von einer Fortführung zu den am Vertragsende gültigen Bedingungen aus.

Zurzeit sind weder Risikoerwartungswerte für die Auswirkungen einer eventuell in 2017 stattfindenden Übertragung einer ersten und ggf. zweiten Tranche des Portfolios noch zu den vertraglichen Bedingungen der interimswise Fortführung des GMV zu ermitteln.

Vor dem Hintergrund der langjährigen schwierigen Vermarktung des Objektes Wiesendamm 22–30 mit langanhaltendem Leerstand ist eine Nutzungsperspektive für kulturelle Nutzung entwickelt worden, um diesem Standort einer ehemaligen Maschinenproduktion mit rund 23.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine langfristige wirtschaftliche Perspektive zu geben. Auf Grundlage eines mit den Nutzern noch zu unterzeichnenden Letter of Intent soll bis Mitte 2017 auf Basis der Planung bis HOAI-Leistungsphase 3 über die weitere Realisierbarkeit entschieden werden.

Neben der Realisierung zur kulturellen Nutzung soll eine Projektentwicklung auf dem verbleibenden Grundstücksteil erfolgen. Hier ist vorgesehen, die nicht für kulturelle Nutzung benötigten Gebäudeteile zurückzubauen. Ein Architekturwettbewerb für die sog. Mantelbebauung ist in Vorbereitung. Bestandteil der Projektentwicklung ist auch die Realisierung einer Rettungsleitstelle der Feuerwehr. Hierzu liegt als wesentlicher Baustein der Projektentwicklung und Vorbereitung des Wettbewerbs die grundsätzliche Entscheidung der Behörde für Inneres und Sport und der Feuerwehr über die Eignung des Standorts vor.

Im Parkhaus Große Reichenstraße wird aufgrund von Korrosionsschäden in der Stahlbetonkonstruktion vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats in 2017 der Beginn der Planung einer umfänglichen Sanierung angestrebt. Die FHH verfügt über ein eingetragenes Ankaufsrecht für das Parkhaus. Es ist möglich, dass der Sprinkenhof seitens der FHH die Ablösung des Ankaufsrechts angefordert wird, wobei die zu tätigen Investitionen entsprechend Berücksichtigung finden müssten.



Die Ausschreibung des Objektes Klosterwall 2–8 ist erfolgt, so dass mit einem Abgang des Objektes Ende 2017 zu rechnen ist. Der Mietertrag wird sich daher voraussichtlich Anfang 2018 um rund € 2,8 Mio. vermindern, allerdings ebenso eine Anpassung der Generalmiete bedingen.

Asbestbelastungen sind im Gesamtbestand der bewirtschafteten Objekte nach den Erfahrungen der Vergangenheit nicht auszuschließen. Hieraus ableitbare Verpflichtungen sind für die Gesellschaft bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht zu erkennen. Ebenso sind Aufwendungen im Zusammenhang mit möglichen Sied- und Trinkwasserleitungsanierungen noch nicht abschätzbar und deshalb noch nicht berücksichtigt.

Aufgrund der seit Jahren anhaltenden Niedrigzinsphase besteht trotz der Anpassung des durchschnittlichen Rechnungszinses gem. § 253 Abs. 2 HGB von sieben auf zehn Jahre ein erhöhter Bedarf zur Sicherung der betrieblichen Altersvorsorge. Dieser Trend wird sich auch in den Folgejahren fortsetzen.

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

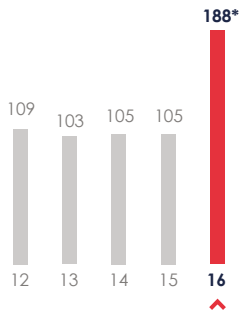
## CHANCEN

Durch die Vorgaben der Drs. OPTIMA wird die Bedeutung der Sprinkenhof als einer der wesentlichen Realisierungsträger für städtische Gewerbeimmobilien weiter zunehmen. Auf der anderen Seite werden auch die Ansprüche der FHH gegenüber der Sprinkenhof hinsichtlich der Verbesserung des Berichtswesens und der Kosteneinhaltung steigen. Auch dies wird die Sprinkenhof in der Leistungsfähigkeit stärken.

Entsprechend der Vorgabe der Drs. OPTIMA sollen die derzeit vom LIG verwalteten Objekte in das Portfoliomanagement der HGv einbezogen und schrittweise nach bzw. mit einer entsprechenden Anpassung der Wirtschafts- und Haushaltspläne zu einem angemessenen Wert auf die städtischen Immobiliengesellschaften übertragen bzw. in geeignete Objektgesellschaften eingelegt werden. Derzeit ist für eine erste Tranche von rd. 70 Objekten weitgehend geklärt, dass diese in das wirtschaftliche Eigentum der Sprinkenhof übergehen können, es



► **Beschäftigte der Sprinkenhof GmbH**  
Anzahl, 2012–2016



\* Inkl. gewerblicher Mitarbeiter.

folgen die Verhandlungen über den Kaufpreis. Für weitere Objekte des GMV ist dieses im Verlaufe des Jahres 2017 für eine zweite Tranche zu bestimmen. Im Ergebnis werden die Transaktionen dazu führen, dass diese städtischen Objekte autonomer verwaltet und bewirtschaftet werden können. Die gesteigerte Autonomie wird zu einer effizienteren Prozessorganisation führen.

Die in 2016 erfolgte Zusammenführung mit der IMPF Hamburgische Immobilien Management Gesellschaft mbH (IMPF) ist ein Baustein im Rahmen der Drs. OPTIMA, die vorgesehenen Optimierungen zu erreichen. Die Zusammenführung der Sprinkenhof und der IMPF wird perspektivisch wirtschaftliche Synergieeffekte heben und die Kapazitätsplanung und den Einsatz gerade der technisch sehr differenziert qualifizierten Mitarbeiter unter Berücksichtigung der künftigen Anforderungen ermöglichen.

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

**NACHTRAGS-  
BERICHT**

► Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben sich nach dem Ende des Geschäftsjahres 2016 nicht ergeben. Derzeit wird geprüft, Objekte, die sich im Verwaltungsvermögen der Kulturbehörde bzw. in der Bilanz der HGV befinden, im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells in Objekt-KGs zu übertragen, die von der Sprinkenhof verwaltet werden sollen. Ziel dieses Projektes ist u. a., den Instandhaltungsstau abzubauen, für die Objekte eine langfristig angelegte ordnungsgemäße und nachhaltige Bewirtschaftung sicherzustellen sowie die bestehenden Instandhaltungsbedarfe der jeweiligen Kulturstätten realisieren zu können.

**PROGNOSEBERICHT**

► Für das Geschäftsjahr 2017 rechnet die Gesellschaft mit einem geringeren Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung in Höhe von T€ 3.375 als im Geschäftsjahr 2016. Der Rückgang ist insbesondere auf verringerte Honorarleistungen für die Erstellung von Flüchtlingsbauten zurückzuführen. Mit der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums von Objekten, die sich derzeit im Portfolio des Generalmietvertrages befinden, muss für die verbleibenden Flächen sowie für Verwaltungsvermögen



die Bewirtschaftung durch die Sprinkenhof vollständig neu definiert werden. Die Liquiditätssituation kann als gesichert angesehen werden.

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

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

Die Zusammenführung der Sprinkenhof und der IMPF wird perspektivisch neben Effizienzgewinnen aus der Optimierung der Verwaltungstätigkeiten die Position als bedeutender Partner der FHH stärken und birgt damit ein zusätzliches Potenzial an Aufgaben und hieraus zu generierenden Erträgen.

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

➤ Hamburg, 28. April 2017

Sprinkenhof GmbH

**MARTIN GÖRGE**  
Geschäftsführer

**JAN ZÜNKE**  
Geschäftsführer

› **JAHRESABSCHLUSS**  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
2016

**DETAILINDEX** › 32 / Bilanz

- 34 / Gewinn- und Verlustrechnung
- 35 / Anhang
- 48 / Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 50 / Bericht des Aufsichtsrates
- 51 / Entsprechungserklärung 2016 zum Hamburger  
Corporate Governance Kodex
- 53 / Mehrjahresübersicht
- 54 / Kontakt/Impressum

**BILANZ**

ZUM 31. DEZEMBER 2016

➤ **AKTIVA**

	Anhang	2016 in €	2015 in €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.949.491,00	74.920,60
2. Geleistete Anzahlungen		0,00	1.209.548,02
		<b>1.949.491,00</b>	<b>1.284.468,62</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		44.464.177,62	48.653.415,50
2. Einbauten in gemieteten Grundstücken		76.271.251,74	67.929.513,80
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		332.913,00	178.070,67
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		8.991.814,00	11.987.178,39
		<b>130.060.156,36</b>	<b>128.748.178,36</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		107.686,20	107.685,20
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		10.089,83	20.000,00
		<b>117.776,03</b>	<b>127.685,20</b>
		<b>132.127.423,39</b>	<b>130.160.332,18</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Heizölbestände		11.384,99	12.182,85
2. Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten		14.298.291,82	6.230.902,57
3. Noch nicht abgerechnete Baubetreuungsleistungen und andere Dienstleistungen		70.587.362,21	11.161.051,73
		<b>84.897.039,02</b>	<b>17.404.137,15</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		813.297,62	1.553.513,36
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		21.300.750,39	5.897.452,59
3. Sonstige Vermögensgegenstände		752.326,63	371.128,66
		<b>22.866.374,64</b>	<b>7.822.094,61</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<b>2.460.391,45</b>	<b>2.121.831,12</b>
		<b>110.223.805,11</b>	<b>27.348.062,88</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>5.445.998,82</b>	<b>17.340,20</b>
<b>Gesamt Aktiva</b>		<b>247.797.227,32</b>	<b>157.525.735,26</b>





## > PASSIVA

	Anhang	2016 in €	2015 in €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		3.768.832,00	3.768.832,00
II. Kapitalrücklage		65.232,04	40.232,04
III. Gewinnrücklagen		2.676.734,56	2.676.734,56
		<b>6.510.798,60</b>	<b>6.485.798,60</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zu Gegenständen des Anlagevermögens</b>			
		<b>2.848.947,63</b>	<b>2.118.252,09</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen		9.239.965,00	8.278.887,00
2. Sonstige Rückstellungen		12.474.960,86	2.411.557,25
		<b>21.714.925,86</b>	<b>10.690.444,25</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		114.968.113,30	107.824.220,61
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		36.717.195,26	6.095.642,28
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.843.064,00	4.489.546,34
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		42.651.093,22	17.263.819,15
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg		2.437.561,91	679.186,29
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 160.941,67 (Vorjahr: € 82.990,63) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 475.617,48 (Vorjahr: € 245.853,08)		2.030.499,49	1.175.331,82
		<b>208.647.527,18</b>	<b>137.527.746,49</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		8.075.028,05	703.493,83
<b>Gesamt Passiva</b>		<b>247.797.227,32</b>	<b>157.525.735,26</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	<b>2016</b> in €	<b>2015</b> in €
1. Umsatzerlöse	117.546.381,81	59.971.762,77
2. Erhöhung des Bestands an noch nicht abgerechneten Betriebskosten und Baubetreuungsleistungen	43.670.665,91	6.925.636,98
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	164.951,00	487.903,79
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.784.343,75	6.243.522,43
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Betriebsstoffe	-3.769.564,03	-2.099.647,47
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-120.161.341,17	-45.642.006,39
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-9.982.370,78	-5.670.350,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 693.450,88 (Vorjahr: € 1.145.870,42)	-2.513.066,13	-2.225.472,02
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.364.262,25	-5.194.432,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.387.967,70	-4.129.357,31
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen davon aus verbundenen Unternehmen € 51.516,27 (Vorjahr: € 45.904,53)	51.516,27	45.904,53
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 9.916,41 (Vorjahr: € 766,01)	10.099,50	1.620,08
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme davon an verbundene Unternehmen € 0,00 (Vorjahr: € 46.195,84)	0,00	-46.195,84
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € 9.881,40 (Vorjahr: € 10.195,70) davon aus der Aufzinsung € 347.081,00 (Vorjahr: € 344.400,00)	-5.404.130,96	-5.182.380,57
13. Ergebnis nach Steuern	7.645.255,22	3.486.508,93
14. Sonstige Steuern	7.508,52	-36.705,67
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	-7.652.763,74	-3.449.803,26
<b>16. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## ANHANG

### ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Im Berichtsjahr wurden die durch das **Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz** (kurz: BilRUG) geänderten Vorschriften des HGB erstmals angewandt. Die Änderungen betreffen insbesondere die Anwendung des geänderten Gliederungsschemas für die Gewinn- und Verlustrechnung sowie Umgliederungen vom Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ in die „Umsatzerlöse“ sowie vom Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in die „Aufwendungen für bezogene Leistungen“.

Die bislang unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Erträge aus Geschäftsbesorgungen (T€ 1.122, Vorjahr: T€ 1.041), Erstattungen von Abbruchkosten (T€ 188, Vorjahr: T€ 705), Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen (€ 0, Vorjahr: T€ 489) und das Ergebnis aus der Betriebsführung ESH (T€ 108, Vorjahr: T€ 2) wurden im Berichtsjahr in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Die bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfassten Abbruchaufwendungen (T€ 192, Vorjahr: T€ 775) wurden entsprechend im Materialaufwand unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen. Der Vorjahresausweis wurde nicht angepasst. Im Übrigen entsprechen Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses den Vorjahresgrundsätzen.

Darüber hinaus ergibt sich aufgrund der Verschmelzung zum 1. Januar 2016 mit der Hamburgischen Immobilien Management Gesellschaft mbH, Hamburg, (IMPF) eine eingeschränkte Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr.

**BILANZIERUNGS-  
UND BEWERTUNGS-  
METHODEN**

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

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, bis zum 31. Dezember 2013 vermindert um Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand, bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2016 wurden abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG bis € 410,00 sofort abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter über € 410,00 wurden aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der Betriebsstoffe erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Gesellschaft bilanziert und bewertet die Betriebskosten nach den Bilanzierungsgrundsätzen der Wohnungswirtschaft. Die noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten werden als Vorratsvermögen ausgewiesen und zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschläge für Leerstand und Ausfallrisiken, bewertet.

Grundlage für die Bewertung der noch nicht abgerechneten Baubetreuungsleistungen sind die Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB. Sofern erforderlich, werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Wie bereits in der Vergangenheit wurden im Geschäftsjahr 2016 Fremdkapitalzinsen unter Inanspruchnahme des Bewertungswahlrechts des § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in Höhe von T€ 302 (Vorjahr: T€ 18) aktiviert.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten (in der Regel dem Nennwert) bzw.



mit den am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Werten. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht. Sobald die Gründe für den niedrigeren Wertansatz nicht mehr bestehen, wird maximal bis zu den Anschaffungskosten zugeschrieben.

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

Erhaltene Investitionszuschüsse auf Sachanlagen werden erfasst, wenn ein entsprechender Zuwendungsbescheid vorliegt. Sie werden unter dem Posten Sonderposten für Investitionszuschüsse ausgewiesen und über die Nutzungsdauer des betreffenden Vermögensgegenstands ertragswirksam vereinnahmt.

Die Pensionsverpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Der Rechnungszinsfuß wurde gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB mit dem Marktzinssatz, der dem durchschnittlichen restlaufzeitadäquaten Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre entspricht, berechnet. Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 4,00 %. Die Bewertung berücksichtigt keine unternehmensspezifische Fluktuationsrate.

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

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

Die nach Artikel 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB noch nicht zugeführten BilMoG-Umstellungsbeträge von T€ 541 wurden zum 31.12.2016 vollständig zugeführt. Dabei wurde das Zinsänderungsergebnis (T€ –155) mit den ausstehenden Zuführungsbeträgen aus der BilMoG-Umstellung verrechnet und gem. Artikel 75 Abs. 5 EGHGB unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (T€ 386) dargestellt. Dabei wurde ein Diskontierungssatz von 4,00 % (Vorjahr: 3,89 %) zugrunde gelegt, der sich aufgrund der Änderung bei der Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes von 7 auf 10 Geschäftsjahre ergeben hat. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erfüllungsbetrag, der sich zum 31.12.2016 bei Diskontierung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre im Vergleich zur angewandten Methode mit 10 Geschäftsjahren ergibt, ermittelt sich wie folgt:

Erfüllungsbetrag bei zehnjähriger Durchschnittsbildung	€ 9.239.965,00
Erfüllungsbetrag bei siebenjähriger Durchschnittsbildung	€ 10.441.503,00
Unterschiedsbetrag	€ 1.201.538,00

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Voraus vereinbarte Entgelte für Mieten. Der Posten wird rätierlich linear über die schuldrechtlich vereinbarte Laufzeit des Mietverhältnisses aufgelöst.

Die zum 31. Dezember 2016 bestehende Summe aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof GmbH treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben bei der HSH Nordbank AG beträgt T€ 10.252. Des Weiteren führt die Gesellschaft ein Treuhandkonto bei der Aareal Bank AG (T€ 201) und ein Treuhandkonto bei der HSH Nordbank AG (T€ 17) für die KG VHG Verwaltung Hamburgische Gebäude GmbH & Co. Sämtliche Treuhandkonten werden in der Bilanz der Sprinkenhof GmbH nicht bilanziert.

Auf Basis dreier Geschäftsbesorgungsverträge betreut die Gesellschaft im eigenen Namen auf fremde Rechnung stadteigene unbebaute Grundstücke (Vertragsende per 30.06.2016), Streupachtflächen und Pachthöfe (Vertragsende jeweils per 31.12.2016). Zur besseren Darstellung, insbesondere für Zwecke der Umsatzsteuer, erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung einheitlich nicht der Nettoausweis in Form der vereinbarten Gebühren unter den sonstigen betrieblichen Erträgen, sondern der Ausweis der erzielten Umsatzerlöse und der zu leistenden Pacht aufwendungen.

## ► ERLÄUTERUNGEN UND ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR BILANZ

(1) Die Aufgliederung und die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem folgenden Anlagegitter dargestellt:

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten* in T€	Stand per 01.01.2016	Zugang IMPF	Stand per 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand per 31.12.2016
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	520	155	674	1.167	0	1.210	3.051
Geleistete Anzahlungen	1.210	0	1.210	0	0	-1.210	0
	<b>1.730</b>	<b>155</b>	<b>1.884</b>	<b>1.167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.051</b>
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	95.642	0	95.642	512	29	377	96.501
2. Bauten auf fremden Grundstücken	12	0	13	0	0	0	13
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	81.381	0	81.381	3.635	0	6.083	91.099
4. Technische Anlagen	0	124	124	0	0	0	124
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.688	598	2.286	173	0	240	2.700
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	12.201	0	12.201	6.042	2.337	-6.700	9.206
	<b>190.924</b>	<b>722</b>	<b>191.647</b>	<b>10.362</b>	<b>2.366</b>	<b>0</b>	<b>199.643</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108	0	108	0	0	0	108
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	20	0	20	10	20	0	10
	<b>128</b>	<b>0</b>	<b>128</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>118</b>
	<b>192.782</b>	<b>877</b>	<b>193.659</b>	<b>11.539</b>	<b>2.386</b>	<b>0</b>	<b>202.812</b>

\* Rundungsdifferenzen sind möglich.



Kumulierte Abschreibungen*	Stand per 01.01.2016	Zugang IMPF	Stand per 01.01.2016	Zugänge/ Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zugänge IMPF	Abgänge	Umbuchungen	Stand per 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert des Vorjahres
in T€										
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	446	142	587	509	5	0	0	1.101	1.949	75
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.209
	<b>446</b>	<b>142</b>	<b>587</b>	<b>509</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.101</b>	<b>1.949</b>	<b>1.284</b>
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.988	0	46.988	4.407	0	0	642	52.037	44.465	48.654
2. Bauten auf fremden Grundstücken	12	0	12	0	0	0	0	12	0	0
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	13.452	0	13.452	2.258	0	0	-882	14.828	76.271	67.929
4. Technische Anlagen	0	124	124	0	0	0	0	124	0	0
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.510	431	1.942	140	45	0	240	2.367	333	178
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	214	0	213	0	0	0	0	214	8.992	11.987
	<b>62.176</b>	<b>555</b>	<b>62.732</b>	<b>6.805</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69.582</b>	<b>130.061</b>	<b>128.748</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0	108	108
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0	10	20
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>128</b>
	<b>62.622</b>	<b>697</b>	<b>63.319</b>	<b>7.314</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70.683</b>	<b>132.128</b>	<b>130.160</b>

\* Rundungsdifferenzen sind möglich.

**(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungsspiegel in T€	Gesamtbetrag 31.12.2016	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	813	813	0
<i>Im Vorjahr</i>	1.554	1.554	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.301	21.301	0
<i>Im Vorjahr</i>	5.897	5.897	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	752	608	144
<i>Im Vorjahr</i>	371	313	58
<b>Gesamt</b>	<b>22.866</b>	<b>22.722</b>	<b>144</b>
<i>Im Vorjahr</i>	<b>7.822</b>	<b>7.764</b>	<b>58</b>

**(3)** Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt € 3.768.832,00. Gesellschafter der Sprinkenhof GmbH ist die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg (100,00%).

**(4)** Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten (T€ 2.775) sowie Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen (T€ 5.744). Die Gesellschaft hat bei der Erstanwendung des BilMoG von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB für bereits gebildete allgemeine Aufwandsrückstellungen (für Instandhaltungsmaßnahmen) Gebrauch gemacht. Unter den sonstigen Rückstellungen sind zum 31. Dezember 2016 insoweit Rückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 747 (Vorjahr: T€ 747) ausgewiesen.

**(5) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum  
31. Dezember 2016**

<b>Verbindlichkeits- spiegel</b> in T€	<b>Gesamt- betrag</b> <b>31.12.2016</b>	<b>Restlaufzeit</b> <b>bis zu</b> <b>1 Jahr</b>	<b>Restlaufzeit</b> <b>1 bis</b> <b>5 Jahre</b>	<b>Restlaufzeit</b> <b>über</b> <b>5 Jahre</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.968	2.872	9.596	102.500
<i>Im Vorjahr</i>	107.824	2.250	10.411	95.163
2. Erhaltene Anzahlungen	36.717	36.717	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	6.096	6.096	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.843	9.843	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	4.490	4.485	5	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	42.651	42.651	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	17.264	17.264	0	0
5. Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	2.438	2.438	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	679	679	0	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.030	2.030	0	0
<i>Im Vorjahr</i>	1.175	1.175	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>208.647</b>	<b>96.551</b>	<b>9.596</b>	<b>102.500</b>
<b><i>Im Vorjahr</i></b>	<b>137.528</b>	<b>31.949</b>	<b>10.416</b>	<b>95.163</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T€ 113.451 durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH sowie in Höhe von T€ 1.517 durch Grundpfandrechte besichert. Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen branchenübliche Eigentumsvorbehalte an den gelieferten Gegenständen.

**ERLÄUTERUNGEN  
UND ERGÄNZENDE  
ANGABEN ZUR  
GEWINN- UND  
VERLUSTRECH-  
NUNG**

› Darstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Berichtsjahr an die durch das BilRUG geänderten Vorschriften des HGB angepasst. Infolge der geänderten Gliederungsvorschriften des § 275 HGB ist der im Vorjahr noch ausgewiesene Posten „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ entfallen. Neu eingefügt wurde im Berichtsjahr der Posten „Ergebnis nach Steuern“.

**(6)** Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieterlösen (T€ 77.977) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen (T€ 17.159) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen (T€ 22.410).

Unter den Mieterlösen werden Erlöse aus den angemieteten unbebauten Grundstücken (T€ 4.378), den Streupachtflächen (T€ 453) sowie den Pachthöfen (T€ 401) ausgewiesen.

**(7)** Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge i. H. v. T€ 1.252 ausgewiesen. Es handelt sich im Wesentlichen um Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (T€ 17) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 411). Darüber hinaus sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 823 angefallen.

**(8)** Im Geschäftsjahr 2016 wurden Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten i. H. v. T€ 2.514 (Vorjahr: T€ 653) außerplanmäßig abgeschrieben.

**(9)** Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden T€ 7.653 an die HGV abgeführt.

**BETEILIGUNGEN** > Die Sprinkenhof GmbH hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigen- kapital in €	Ergebnis 2016 in €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100	25.000,00	28.514,34*
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH	Hamburg	100	26.000,00	9.144,27*
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100	27.796,58	13.857,66*
IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH	Hamburg	100	31.241,74	9.343,85
IVK Immobilienverwaltung für Kultur GmbH & Co. KG	Hamburg	100	0,00	-44.600,67

\*Vor Ergebnisübernahme/-abführung.

**SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN** > Aus der Anmietung ergeben sich feste finanzielle Verpflichtungen von T€ 13.040. Das Kfz-Leasing beläuft sich auf nicht wesentliche Beträge.

Ferner bestehen branchenübliche sonstige finanzielle Verpflichtungen aus den bestehenden Mietverträgen zur Unterhaltung der stadteigenen und sonstigen Grundstücke sowie aus bestehenden Erbbaurechtsverträgen. Die Höhe der jährlichen Verpflichtung ist nicht abschließend bestimmbar, da insbesondere die Mietaufwendungen für die Generalmiete an die Freie und Hansestadt Hamburg von der Anzahl und den zukünftigen Ergebnissen der zu betreuenden Immobilien abhängen.

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

**SONSTIGE ANGABEN** > Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 166 Angestellte und 22 gewerbliche Mitarbeiter.

Die Bezüge der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016 (einschließlich der Tantieme für das Geschäftsjahr 2015, die in 2016 zur Auszahlung gekommen ist) beinhalten für Herrn Zunke 151.152,00 € erfolgsunabhängige Geldbezüge, 15.000,00 € erfolgsabhängige Geldbezüge sowie 10.530,97 € geldwerte Zusatzleistungen und für Herrn Görge 189.999,96 € erfolgsunabhängige und 40.000,00 €



erfolgsabhängige Geldbezüge sowie 9.441,56 € geldwerte Zusatzleistungen, mithin insgesamt für Herrn Zunke 176.682,97 € und für Herrn Görge 239.441,52 €. Für Tantiemen für das Geschäftsjahr 2016, die im Jahr 2017 zur Auszahlung kommen, wurden für Herrn Zunke € 30.000,00 sowie für Herrn Görge € 40.000,00 im Jahresabschluss 2016 zurückgestellt.

Der bilanzierte Rückstellungsbetrag für künftige Pensionszahlungen für die aktuelle Geschäftsführung beträgt 388.566,00 €.

An ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene wurden Versorgungsbezüge in Höhe von 124.482,74 € gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände bzw. Hinterbliebene beträgt 1.515.608,00 €.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von 720,00 € keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2016 sind Aufwendungen für die Abschlussprüfung von T€ 39 enthalten.

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

Die Sprinkenhof GmbH wird zum 31. Dezember 2016 in den befreienden Konzernabschluss der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, einbezogen (kleinster Kreis), der im Bundesanzeiger offengelegt wird.

Die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, wird ihrerseits in den Konzernabschluss der Freien und Hansestadt Hamburg, als oberstes Mutterunternehmen, einbezogen.

## NACHTRAGS- BERICHT

► Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben sich nach dem Ende des Geschäftsjahres 2016 nicht ergeben. Derzeit wird geprüft, Objekte, die sich im Verwaltungsvermögen der Kulturbehörde bzw. in der Bilanz der



HGV befinden, im Rahmen des Mieter-Vermieter-Modells in Objekt-KGs zu übertragen, die von der Sprinkenhof verwaltet werden sollen. Ziel dieses Projektes ist u. a., den Instandhaltungsstau abzubauen, für die Objekte eine langfristig angelegte ordnungsgemäße und nachhaltige Bewirtschaftung sicherzustellen sowie die bestehenden Instandhaltungsbedarfe der jeweiligen Kulturstätten realisieren zu können.

## ORGANE >

### GESCHÄFTSFÜHRER

Jan Zunke

Martin Görge

Die Geschäftsführer sind hauptberuflich für die Gesellschaft tätig.

### AUFSICHTSRAT

Dr. Sibylle Roggencamp

*Amtsleiterin in der Finanzbehörde, Vorsitzende*

Rainer Wiemers

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

Petra Burmester

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

Sylke Andresen-Schmidt

*Sprinkenhof GmbH, technische Angestellte*

Frank Michaelis

*Sprinkenhof GmbH, kaufmännischer Angestellter*

Peter Axmann

*Leiter Immobilienkunden bei der HSH Nordbank AG*

> Hamburg, 28. April 2017

Sprinkenhof GmbH

**MARTIN GÖRGE**

Geschäftsführer

**JAN ZUNKE**

Geschäftsführer

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Sprinkenhof GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.



Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

➤ *Hamburg, 28. April 2017*

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

**(KEMSAT)**  
*Wirtschaftsprüfer*

**(HANSEN)**  
*Wirtschaftsprüfer*

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

Im Berichtszeitraum fanden insgesamt fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Die FIDES Treuhand GmbH & Co. KG, Hamburg, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Die jeweiligen Berichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsicht ausgehändigt. In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und erhebt in Übereinstimmung mit dem Abschlussprüfer keine Einwendungen. Er billigt sowohl den Lagebericht als auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen ist.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016.

### ► Hamburg, im Juni 2017

Der Aufsichtsrat



**DR. SIBYLLE ROGGENCAMP**

Vorsitzende

# ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2016 ZUM HAMBURGER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

## › Die **Sprinkenhof GmbH**

und ihre Tochtergesellschaften

**Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH,**  
**Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH,**  
**GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder**  
**Straße mbH** und  
**IVH Immobilienverwaltung für Hamburg GmbH**

haben im Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016 mit folgenden Ausnahmen alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) eingehalten, die von den jeweiligen Geschäftsführungen und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind.

Von folgenden Punkten wurde abgewichen:

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

### ERLÄUTERUNG

Die Protokolle der Aufsichtsratssitzungen lagen aufgrund von zeit- aufwendigen Abstimmungen mit den einzubeziehenden Beteiligten nicht in allen Fällen sechs Wochen nach Beschlussdatum allen Aufsichtsratsmitgliedern vor.

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

## ERLÄUTERUNG

Finanzausschusses soll kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung der Gesellschaft und nicht der amtierende Aufsichtsratsvorsitzende sein.

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

► Hamburg, 13. Dezember 2016



**MARTIN GÖRGE**  
Geschäftsführung



**JAN ZÜNKE**  
Geschäftsführung



**DR. SIBYLLE ROGGENCAMP**  
Aufsichtsrat

# MEHRJAHRESÜBERSICHT

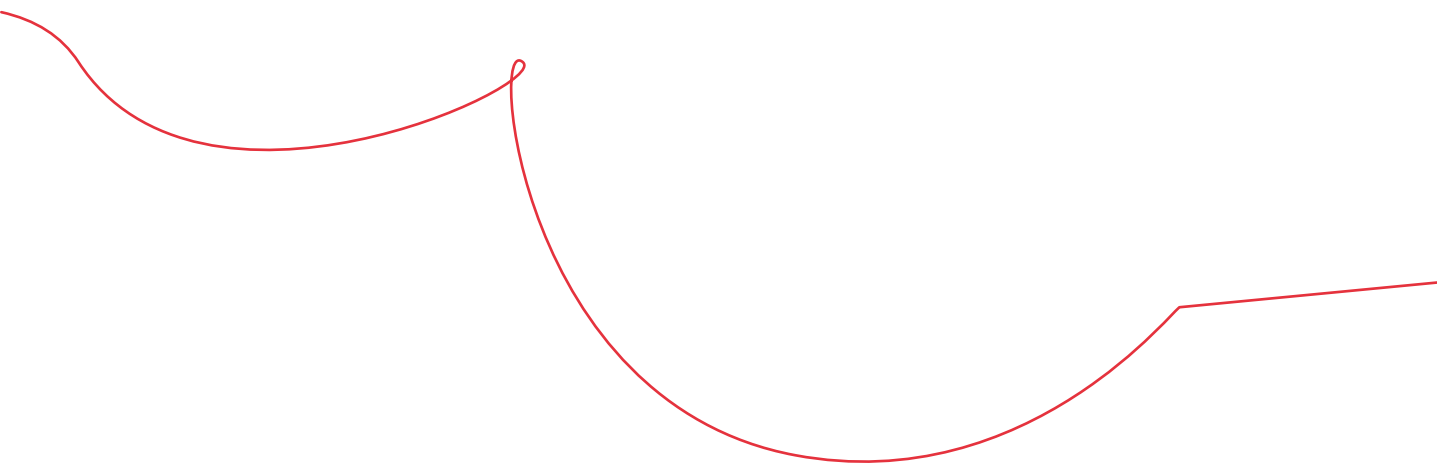
## > MEHRJAHRESÜBERSICHT FÜR DIE JAHRE 2012 – 2016

in T€	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Finanzkennzahlen</b>					
Umsatzerlöse	117.546	59.972	55.307	55.210	51.844
Jahresergebnis	7.653	3.450	4.887	6.114	6.880
Bilanzsumme	247.797	157.526	144.942	139.841	130.430
Eigenkapital	6.511	6.486	6.485	6.486	6.486
Eigenkapitalquote in %	2,6	4,1	4,5	4,6	5,0
Cashflow	-10.740	-5,9	1.064	5.900	-700
EBIT	12.713	9.041	9.828	11.225	11.839
EBITDA	20.077	13.404	13.628	14.873	15.105
Instandhaltungsaufwendungen	11.177	9.872	6.969	5.980	4.547
<b>Operative Daten</b>					
Mitarbeiter (Anzahl)	188	105	105	103	109
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	1.218	3.825	3.723	3.678	2.653
Mieterlöse	77.977	47.986	45.249	44.841	42.640

## KONTAKT/IMPRESSUM

- HERAUSGEBER** > Sprinkenhof GmbH  
Burchardstraße 8  
20095 Hamburg  
Postfach 10 57 25  
20039 Hamburg
- Fon: 040 33 95 4 – 0  
Fax: 040 33 07 54  
E-Mail: [info@sprinkenhof.de](mailto:info@sprinkenhof.de)  
Internet: [www.sprinkenhof.de](http://www.sprinkenhof.de)
- Steuernummer: 27/112/00145  
Amtsgericht Hamburg: HRB 132441
- KONZEPTION  
UND LAYOUT** > Kirchhoff Consult AG  
Hamburg  
[kirchhoff.de](http://kirchhoff.de)
- DRUCK** > Beisner Druck GmbH & Co. KG  
Buchholz in der Nordheide  
[beisner-druck.de](http://beisner-druck.de)





**HERAUSGEBER**

**Sprinkenhof GmbH**

Burchardstraße 8  
20095 Hamburg