



Wir bekennen Farbe.

Nachhaltiges Bauen schwarz auf weiß.



Sprinkenhof AG

Geschäftsbericht 2009



Henning Tants

Jan Zunke

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, mit dem Geschäftsbericht 2009 das erfolgreiche Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres vorlegen zu können.

Trotz des schwierigen Marktumfeldes, welches nach wie vor maßgeblich von den Ereignissen der Finanz- und Wirtschaftskrise beeinflusst war, können wir mit dem abgeführten Jahresergebnis von etwa € 6,7 Mio. zufrieden sein. Das heterogene Portfolio des Bestandes an bebauten Grundstücken ist den Marktanforderungen dabei sehr entgegengekommen. Weiterhin konnte der Bereich des Immobilienmanagements durch die Übernahme weiterer unbebauter Grundstücke ergänzt werden. Darüber hinaus konnten durch die Übernahme der Streupachtflächen von der Freien und Hansestadt Hamburg die Geschäftsfelder im Immobilienmanagement weiter ausgebaut werden.

Die Etablierung zusätzlicher Aufgaben im Geschäftsfeld des Immobilien-Service-Zentrums konnte weiter fortgesetzt werden. Die von uns betreuten bedeutenden Bauprojekte verlaufen bisher im vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmen. Der ambitionierte Zeitplan zur Fertigstellung des Neubaus der *Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt* zum Jahre 2013 erfordert von sämtlichen Beteiligten große Disziplin zur Erreichung der Ziele. Der besonderen Bedeutung und Verantwortung der Nachhaltigkeit wegen, werden hier neue Wege beschritten, die zu wesentlich erhöhten Anforderungen bei der Planung führen: die im Dreiklang der Ökonomie, Ökologie und Funktionalität durchzuführenden Planungen unterliegen den Kriterien der *Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)*, deren erstes Etappenziel mit der Vorzertifizierung in Gold im Juni 2010 erreicht worden ist.

Ein besonderer Dank ist nicht zuletzt unseren Mitarbeitern geschuldet, die mit großem Engagement, hoher Kompetenz und ausgeprägter Leistungsbereitschaft die von unseren Kunden geforderten Erwartungen erfüllt haben und zum wesentlichen Teil des Erfolges beigetragen haben.

Weiterhin gilt unser Dank der Freien und Hansestadt Hamburg sowie unseren Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen, so dass wir mit großer Zuversicht den kommenden Herausforderungen entgegensehen, um somit auch zukünftig einen wesentlichen Beitrag für die Zukunft der Stadt Hamburg beizusteuern.

Hamburg, im August 2010

Henning Tants
Vorstandssprecher

Jan Zunke
Vorstand

Inhaltsverzeichnis

9 Organe

Bericht des Vorstandes – Lagebericht

18 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

19 Vermietungssituation

20 Immobilienmanagement, Instandhaltung u. Abbrucharbeiten,
Immobilien-Service-Zentrum (ISZ)

21 Investitionen/Neubau/Bauliche Aktivitäten, Ertragslage

22 Personal, Vermögens- u. Finanzlage, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

32 Ausblick

Jahresabschluss

34 Bilanz zum 31. Dezember 2009

36 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

37 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und zur Bilanzierung und Bewertung

Anhang

42 Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz

44 Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten

50 Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung, Beteiligungen

51 Sonstige finanzielle Verpflichtungen, Sonstige Angaben

Vergleichende Übersicht

58 Bilanzen zum 31. Dezember der Jahre 2005 bis 2009

60 Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2005 bis 2009

61 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

62 Bericht des Aufsichtsrates

63 Entsprechenserklärung 2009 zum Hamburger Corporate Governance Kodex

Organe

Mitglieder im Vorstand der SpriAG – Sprinkenhof AG waren im Berichtsjahr:

Henning Tants, Vorstandssprecher

Jan Zunke, Vorstand

Dem Aufsichtsrat der Sprinkenhof AG gehörten im Berichtsjahr an:

Dr. Rainer Klemmt-Nissen – Senatsdirektor in der Finanzbehörde,
Vorsitzender, ausgeschieden am 9.7.2009

Michael Heinrich – Leitender Regierungsdirektor, Vorsitzender,
eingetreten am 9.7.2009

Heino Greve – Geschäftsführer der HGV Hamburger Gesellschaft für
Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, stellvertretender Vorsitzender

Sylke Andresen-Schmidt – Sprinkenhof AG, Technische Angestellte

Nils Petschke – Sprinkenhof AG, Technischer Angestellter

Peter Axmann – Leiter Immobilienkunden bei der HSH Nordbank AG

Konsul Peter Rehaag – Rechtsanwalt

Hamburg, 31. März 2010



Henning Tants
(Vorstandssprecher)



Jan Zunke
(Vorstand)

**»DIE BALANCE ZWISCHEN EINER
ÖKOLOGISCH VERANTWORTLICHEN,
ÖKONOMISCH SINNVOLLEN UND
FUNKTIONAL VERTRÄGLICHEN
PROJEKTREALISIERUNG UNTER
DEM ASPEKT DER NACHHALTIGKEIT
STEHT FÜR DIE SPRINKENHOF AG
AN VORDERSTER STELLE.«**

Henning Tants, Vorstandssprecher der Sprinkenhof AG

Nachhaltiges Bauen gewinnt mit steigenden Energiekosten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine immer größere Bedeutung. Rund ein Drittel des Ressourcenverbrauchs und der CO₂-Emissionen gehen in Deutschland allein auf das Konto von energetisch nicht optimierten Gebäuden. Nur nachhaltige Gebäude sind wirtschaftlich effizient, umweltfreundlich und ressourcensparend.

Nachhaltigkeit erfordert die Einbeziehung und Abwägung von drei Dimensionen, die ökologische, ökonomische und soziokulturelle Aspekte berücksichtigt. Die Sprinkenhof AG sieht es als Aufgabe an, im Sinne der Nachhaltigkeit Lösungen zu finden, die ökologisch verträglich, ökonomisch sinnvoll und funktional optimiert sind.

Dazu ist die Bündelung aller beteiligten Fachdisziplinen, ihre Ausrichtung auf die Nachhaltigkeitsziele und deren Befolgung im Rahmen der Qualitätssicherung von den ersten Planungsüberlegungen an bis hin zum Nutzungsende erforderlich. Ein ganzheitliches und interdisziplinäres Denken und Handeln aller am Bau Beteiligten ist notwendig.



Interview Dr. Günter Löhnert

»Von einem DGNB-Gütesiegel profitieren alle!«

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. hat der Sprinkenhof AG für den Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt am 22. Juni 2010 das Vorzertifikat in Gold verliehen. Der Weg zu diesem, für die Sprinkenhof AG bedeutenden Ziel, hat Herr Dr. Löhnert als Auditor entscheidend mit begleitet.

Der Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) soll mit dem Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (DGNB) in der höchsten Kategorie »GOLD« zertifiziert werden. Was waren Ihrem Eindruck nach die treibenden Gründe des Bauherrn für dieses ambitionierte Vorhaben?

Auch wenn ich natürlich nicht die Sichtweise des Bauherrn habe: Selbstverständlich verpflichten die Klimaschutzziele der Freien und Hansestadt Hamburg sowie die Wahl zur Umwelthauptstadt 2011, das Gebäude nicht nur nachhaltig zu bauen, sondern diese Qualität insbesondere für die BSU als Nutzer bewerten zu lassen. Darüber hinaus hat sicher auch das *Paul-Wunderlich-Haus* in Eberswalde als Vorbild eine große Rolle gespielt. Es ist in Deutschland das beste nach DGNB in GOLD zertifizierte Gebäude mit Note 1,18 – wir hatten den Bauherrn bereits 2002 in der Bedarfsplanung beraten und während des gesamten Projektverlaufs kontinuierlich begleitet – zu einer Zeit, in der das DGNB-Gütesiegel noch nicht existierte. Wir konnten mehreren Besuchergruppen der Sprinkenhof AG und BSU das Gebäude präsentieren.

»Es ist wie bei der Olympiade: Wer für die 100 Meter Sprint eine Goldmedaille gewinnen will, der muss nicht nur rechtzeitig, sondern auch konsequent und ausdauernd trainieren.«

Ist der Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt unter dem Aspekt des angestrebten GOLD-Zertifikats ein schwieriges Bauvorhaben?

Der Neubau der *BSU* ist in der Tat ein sehr schwieriges Bauvorhaben, da den ehrenwerten Zielen des Umweltschutzes, der Energieeinsparung und der Nachhaltigkeit auch programmatisch eingebaute verfahrenstechnische und prozessorientierte Schwachstellen gegenüber standen. Diese umfassen bestimmte vergaberechtliche Vorgaben und teilweise komplexe Entscheidungsprozesse sowie – wie bei fast jedem Bauvorhaben – natürlich die Planungsfaktoren Kosten- und Zeitdruck. Denn das Gebäude soll ja pünktlich zur *Internationalen Bauausstellung* und der *Internationalen Gartenschau 2013* in Hamburg fertig gestellt sein.

Wie groß sind dabei die zusätzlichen Anstrengungen auf dem Weg, eine Zertifizierung in GOLD zu erreichen?

Wenn die richtigen Akteure in Planung und Qualitätsmanagement in konstruktivem Dialog konsequent und zielorientiert an einem Strang ziehen, sind die Mehraufwendungen und Investitionen überschaubar. Leicht ist es aber in keinem Fall. Es ist wie bei der Olympiade: Wer für die 100 Meter Sprint eine Goldmedaille gewinnen will, der muss nicht nur rechtzeitig, sondern auch konsequent und ausdauernd trainieren. Und wer sein Gebäude vergolden will, der muss konsequent und ausdauernd in dieses Ziel investieren: durch Planungsoptimierung und Investitionen in die richtigen Dinge, nicht nur bezüglich der Baukosten, Materialien und TGA-Systeme, sondern vor allem auch in hochwertige Planungs- und Qualitätssicherungsprozesse. Das ist die beste Rendite für den Bauherrn.

Können die realen Einspareffekte, die sich aus den ökonomischen und ökologischen Vorgaben der Zertifizierung ergeben, eigentlich bemessen werden?

Einspareffekte sind schwierig zu quantifizieren. Grundsätzlich kann von einer Einsparung der Betriebskosten sowie der Wartungs- und Instandsetzungskosten ausgegangen werden. Darüber hinaus sind auch die erhöhte Nutzungs- und Lebensdauer von nach- und damit werthaltigen Gebäuden zu berücksichtigen. In der Regel stellen auch die höhere Akzeptanz durch die Nutzer, die geringe Schadstoffbelastung in den Innenräumen sowie optimale akustische, visuelle und thermische Bedingungen einen wirtschaftlichen Vorteil bei der Arbeitsleistung der Mitarbeiter dar.

Dass die Umwelt von der Zertifizierung profitieren wird, liegt auf der Hand. Welche Vorteile ergeben sich aber für den Bauherrn und die zukünftigen Nutzer? Wer ist der große Gewinner?

Es profitieren alle! Neben den Vorteilen für die Umwelt, die durch die Umsetzung der Anforderungen an nachhaltiges Bauen entstehen, hat die Auszeichnung selbst einen hohen Image- und Werbewert für Bauherrn, Betreiber und Nutzer. Die positive Außendarstellung und Kommunikation des hohen Standards, die Akzeptanz durch die Nutzer und die Anerkennung des Bauwerks durch die Öffentlichkeit haben selbstverständlich auch Einfluss auf den langfristigen Wert der Immobilie und ohne



Der Fachmann für nachhaltiges Bauen: Dr. Günter Löhnert, hat nicht nur jahrelange Erfahrung aus der Tätigkeit in seinem Ingenieurbüro vorzuweisen, sondern ist auch als Auditor für die DGNB tätig.

jeden Zweifel steigern auch die beteiligten Planer, Architekten und Fachingenieure sowie die ausführenden Firmen und Handwerker mit einem GOLD-Zertifikat ihre eigene Fachreputation.

Die Sprinkenhof AG hat die so genannte Vorzertifizierung in GOLD im Jahr 2010 erfolgreich erreicht. Welcher Nutzen ergibt sich Ihrer Meinung nach daraus für den Bauherrn in der Planungsphase?

Vordergründig kann das Vorzertifikat in einer frühen Planungsphase vom Bauherrn für repräsentative Zwecke der Imagewerbung als Qualitätssiegel genutzt werden. Weit nützlicher jedoch für die Planung: Es werden frühzeitig die Ziele konkretisiert und für alle Beteiligten verbindlich festgeschrieben. Zielkonflikte können so frühzeitig identifiziert und gelöst werden. Mit dem Vorzertifikat liegt ein Dokument vor, an dem sich die weitere Planung, aber auch der Bauherr messen lassen muss, um einen Reputationsverlust durch Nichterreichung der angestrebten Qualität zu vermeiden.

»Gute Architektur zeichnet sich durch eine ganzheitliche Betrachtung der gestellten Aufgabe aus.«

»Mit dem Vorzertifikat liegt ein Dokument vor, an dem sich die Planung messen lassen muss, um einen Reputationsverlust des Bauherren zu vermeiden.«

Beengen die Vorgaben des Vorzertifikats den Architekten nicht zu sehr in seiner künstlerischen Freiheit?

Mit der Vorgabe, ein Gebäude im Qualitätsstandard *DGNB-GOLD* zu errichten, wird der Architekt vor eine Herausforderung gestellt, die es ihm nicht mehr erlaubt, »einfach nur künstlerisch hochwertige Gebäude« zu errichten. Gute Architektur zeichnet sich durch eine ganzheitliche Betrachtung und Optimierung der gestellten Aufgabe aus. Die Herausforderung liegt darin, dass er seine Gestaltungskunst im Kontext mit einer ökologisch, ökonomisch und soziokulturell hochwertigen Gebäudeplanung umsetzt. Dass gute Architektur nicht im Widerspruch zu Energieeffizienz und Nachhaltigkeit steht, beweisen mittlerweile zahlreiche Gebäude in Deutschland, z.B. im Förderprogramm Energieeffizientes Bauen (EnOB) des Bundeswirtschaftsministeriums.

Verlangen denn Neubauten mit energetischen Zielsetzungen nach einer neuen Art der Architektur, die durch die herkömmliche Planung und Bautechnik nicht zu erreichen wäre?

Architektur und Bautechnik entwickeln sich stetig weiter, analog zu den steigenden Anforderungen – wenn auch wesentlich langsamer als in anderen Technologiebereichen. Um den hohen Ansprüchen im Hinblick auf die Aspekte des nachhaltigen Bauens gerecht zu werden, müssen eben auch neue, zum Teil innovative Architektur- und Technikkonzepte umgesetzt werden, die über die herkömmliche Bautechnik hinaus gehen. Dies ist zwangsläufig mit höheren Investitionskosten in Teilbereichen und erhöhten Planungsaufwendungen verbunden, die sich jedoch bei weitsichtiger Betrachtung der Lebenszykluskosten auszahlen. Genau dies ist die Aufgabe einer integralen Planungsoptimierung.

Die Freie und Hansestadt Hamburg unternimmt große Anstrengungen, als Umwelthauptstadt 2011 eine Vorreiterrolle in Sachen Nachhaltigkeitsstandards zu übernehmen. Wie beurteilen Sie dieses Bestreben?

Die Normierung von Nachhaltigkeitsstandards trägt zur Qualitätssicherung und Kommunikation nach außen entscheidend bei. Allerdings hat in den letzten Jahren ein geradezu inflationärer Vorreiterrollenwettbewerb stattgefunden, der auch makabere Blüten treibt – vielfach wird durch unreflektiertes Rekordstreben sogar mehr Schaden angerichtet. Die Zertifizierung stellt zweifelsohne einen wichtigen Baustein für das Erreichen dieses ambitionierten Zieles dar, da im Zertifizierungssystem *DGNB* nicht Einzelmaßnahmen, sondern das Ergebnis im Gesamtkontext, also im Wirkungsgefüge bewertet werden. Allerdings sind nicht alle innovativen Ansätze immer in einem normierten System adäquat abzubilden.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen bietet dieses ganzheitliche Zertifizierungssystem für nachhaltige Bauwerke nun seit Anfang 2009 an. Wie sind Ihre bisherigen Erfahrungen damit?

Seit Einführung des *Deutschen Gütesiegels Nachhaltiges Bauen* liegt die Zahl der vorzertifizierten und zertifizierten Gebäude zusammen bei über 200. Das zeigt, dass das System vom Markt angenommen und nachgefragt wird. In Deutschland ist heute kein kommerzielles Bürogebäudevorhaben ohne Zertifizierung mehr denkbar. Dies belegt den Einfluss auf den Immobilienmarkt und die Wirkung des Zertifizierungssystems in Richtung nachhaltige Planungs- und Baukultur – wir haben also durchweg positive Erfahrungen gemacht. Nichtsdestotrotz muss dieses »junge System« weiter entwickelt werden, von Kinderkrankheiten befreit und durch Sensitivitätsanalysen und Parameterstudien verifiziert werden.

Wie sehen Sie denn die Zukunft des *DGNB*-Gütesiegels und glauben Sie, dass es die Entwicklung der internationalen Zertifizierungssysteme prägen wird?

Das *Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen* hebt sich gegenüber bestehenden internationalen Zertifizierungssystemen in seiner Philosophie vor allem durch die ganzheitliche Bewertung von Gebäudequalitäten positiv ab. Das System ist noch jung und muss dynamisch und schrittweise weiter entwickelt und verbessert werden. Es müssen Benchmarks für einige Kriterien geschärft und/oder neu entwickelt und auf andere Nutzungsprofile bzw. Gebäudekategorien, vor allem Bestandsbauten adaptiert werden – eine sehr große Herausforderung für alle Beteiligten! Wenn dieses Ziel in Zukunft aber konsequent verfolgt wird, dann ist zu erwarten, dass sich das System nicht nur in Deutschland, sondern auch für den europäischen Markt, letztendlich aber auch weltweit als Alternative zu den bestehenden internationalen Gebäudezertifikaten etablieren kann. ■



»In Deutschland ist heute kein kommerzielles Bürogebäudevorhaben ohne Zertifizierung mehr denkbar.«

LAGEBERICHT

Bericht des Vorstandes

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr 2009 zum ersten Mal seit Jahren deutlich eingebrochen. Das Statistische Bundesamt meldete einen Rückgang beim realen Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Höhe von 5 %. Im Jahr 2008 war die deutsche Wirtschaft um 1,3 % gewachsen, ein Jahr zuvor noch um 2,5 %. Dies hatte u.a. positive Auswirkungen auf den Anstieg der Verbraucherpreise, die gegenüber 2008 nur um 0,4 % anstiegen.

Ein Ende der im Zusammenhang mit der Finanzkrise aufgetretenen Rezession zeichnete sich, begründet auf ersten Erfolgen aus dem aufgelegten staatlichen Konjunkturprogramm, in der 2. Jahreshälfte 2009 ab. Der beginnende Aufschwung verlor allerdings zum Ende 2009 deutlich an Schwung und lässt für das Jahr 2010 nur eine leichte Erholung erwarten. Als weiterhin schwierig ist die Lage auf dem Arbeitsmarkt und an den Finanzmärkten anzusehen. Steigende Arbeitslosenzahlen wirken sich auf die private Nachfrage und damit auf die Konjunkturbelebung negativ aus. Die für die deutsche Wirtschaft in 2010 und auch 2011 derzeit erwarteten Wachstumsraten werden nach Expertenmeinung der OECD voraussichtlich auf 1,6 % bzw. 1,9 % geschätzt.

Auch Hamburg, mit seinen nach wie vor optimalen Standortbedingungen für viele Branchen, bekommt als exportabhängiger Standort die negativen realwirt-

schaftlichen Entwicklungen – speziell in Abhängigkeit von der Auslandsnachfrage – zu spüren. Dies zeigt sich u.a. in einem Rückgang des Gesamtumschlags 2009 im Hamburger Hafen von 22,9 %.

Die Immobilienwirtschaft als einer der größten Wirtschaftszweige in Deutschland wurde speziell im Gewerbeimmobilienmarkt ebenfalls von der Wirtschaftskrise und ihren langfristigen Nachwirkungen negativ beeinflusst. In Hamburg ist ein deutlicher Rückgang des Büroflächenumsatzes gegenüber 2008 um ca. 26 % auf 372.900 m² zu verzeichnen. Die Hamburger City als Teilmarkt erzielte rund ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes in Hamburg und blieb im Zentrum des Interesses.

Während sich in guten Lagen der Leerstand überproportional verringert, haben es Objekte in schlechterer Lage und schlechterem Qualitätsstandard immer schwerer, Mieter zu finden. Um drohendem bzw. bestehendem Leerstand nachhaltig zu begegnen, müssen sich Eigentümer auf Umnutzung, Umwidmung leerstehender Büros, Umstrukturierung einer Immobilie, Investitionen und eventuell den Abriss in energetischer Hinsicht völlig unzureichender Gebäude einstellen. Preisgünstigere Standorte werden voraussichtlich aufgrund der Preissensibilität der Mieter eine weiterhin stabile Nachfrage erfahren.

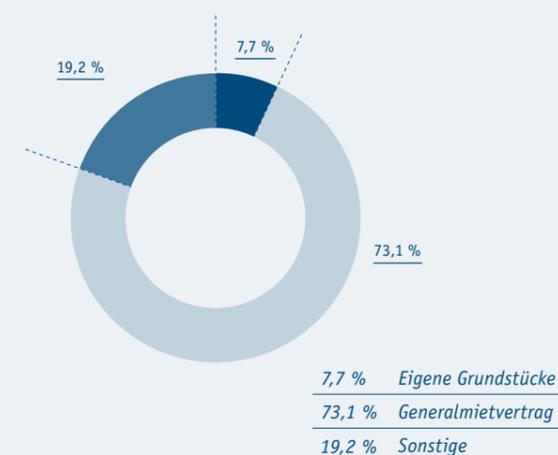
VERMIETUNGSSITUATION

Gefragt sind einerseits Neubauvorhaben oder umfassend revitalisierte Bestandsgebäude mit sehr hohen Ausstattungsstandards, aber durchaus auch preisgünstigere Standorte in Randlagen. Objekte mit strukturellen Nachteilen wie z.B. einer veralteten Ausstattung, unwirtschaftlichen Grundrissen oder einer unzeitgemäßen Architektur fallen deutlich in der Nachfrage zurück.

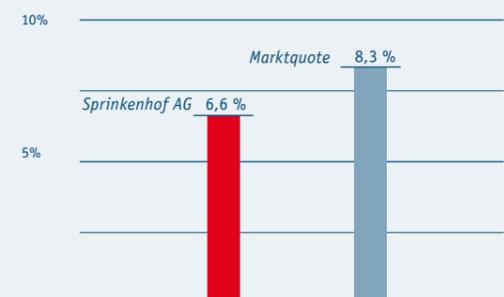
Insgesamt bedürfen derzeit noch leerstehende Mietflächen umfangreicher Investitionen, um den Anforderun-

gen des Marktes bei Neuvermietungen zu entsprechen. Mit einer Leerstandsquote von 6,6 %, die sich unter der Marktquote laut *Grossmann & Berger* von 8,3 % bewegt, weisen die Objekte der Gesellschaft eine gute Vermietungssituation auf, wobei Neuvermietungen auf einem vergleichsweise geringeren Mietniveau erfolgten.

Vermietung bebauter Grundstücke



Leerstandsquote



IMMOBILIENMANAGEMENT

Das Immobilienmanagement bewirtschaftet eigene Parkhäuser und Grundstücke, sowie Grundstücke und Gebäude, die sich ganz oder teilweise im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) befinden. Im Bestand der Gesellschaft waren am 31.12.2009 insgesamt 2.512 Objekte mit zusammen 5.979 Mietverträgen sowie 4.330 Kfz-Stellplätzen.

Das Immobilienmanagement erfolgt u.a. im Rahmen eines Generalmietvertrages (GMV) mit der FHH, in dem diverse Objekte über Geschäftsbesorgungs- bzw. Managementverträge, unter anderem für *Hamburg Port Authority* (HPA) (bis 31.12.2009), die *Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF)* sowie 70 stadteigene Pachthöfe im Auftrag der *Finanzbehörde Immobilienmanagement*, betreut werden.

INSTANDHALTUNG UND ABRUCHARBEITEN

Bei Bestandsimmobilien wurde im Zusammenhang mit Neuvermietungen der Standard der Mieteinheiten den Markterfordernissen angepasst. Verstärkte Anstrengungen entfallen auf im Eigentum der Gesellschaft befindliche Objekte, u.a. da sich diese vielfach in Sanierungsgebieten befinden.

Insgesamt wurden in 2009 für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 7.193 (im Vorjahr T€ 6.345) aufgewendet.

Des Weiteren wurde die Gesellschaft von der *Finanzbehörde Immobilienmanagement* beauftragt, den Abbruch der im GMV-Bestand befindlichen Kasernen »Röttiger-Kaserne« und »Lettow-Vorbeck-Kaserne« zu planen und zu koordinieren. Mit ersten Untersuchungen und Abrucharbeiten wurde bereits begonnen.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits in 2008 mit der Erarbeitung eines mittelfristigen Instandhaltungsprogramms begonnen. Darüber hinausgehend erfolgte eine Bewertung der Vermietungssituation für den Gebäudebestand.

IMMOBILIEN-SERVICE-ZENTRUM (ISZ)

Wesentliche Aufgabe des ISZ ist das umfassende Vertragsmanagement der von der Stadt bei Dritten angemieteten Flächen. Der Bereich ISZ bietet als

Dienstleister dem »Mieter Stadt« über den vorgenannten Vertrag hinaus, Dienstleistungen für Planungs- und Baucontrolling an.

INVESTITIONEN/NEUBAU/BAULICHE AKTIVITÄTEN

Seit 2003 verwaltet die Sprinkenhof AG für die *Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF)* die ehemalige Frauenklinik in der Finkenau. Die Fertigstellung des hier entstehenden Medien- und Kunstcampus ist für das dritte Quartal vorgesehen.

trollzentrums im westlichen Hafenbereich mit einem Bauvolumen von ca. € 4,9 Mio. begonnen.

Das Objekt Grabenstraße mit einem Investitionsvolumen von ca. € 3,6 Mio. wurde Ende 2009 begonnen. Ebenfalls 2009 wurde der Neubau des Veterinärkon-

Das derzeit größte Projekt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. € 192 Mio. ist der Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die *Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)* in Wilhelmsburg. Mit dem Baubeginn ist nach Abschluss der Planungsvorläufe in 2010 zu rechnen.

ERTRAGSLAGE

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge tragen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH (SIM) und Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH mit insgesamt T€ 28 (im Vorjahr T€ 689) zum Ergebnis der Sprinkenhof AG bei.

Mit rd. T€ 554 tragen die Verwaltungsleistungen des Bereichs ISZ für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Funktion der zentralen Anmietung für Flächenbedarfe der FHH wesentlich zu den Erträgen aus Verwaltungsbetreuung bei.

Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Projektsteuerungshonorare sind im Jahr 2009 um T€ 1.932 auf T€ 51.850 gestiegen, wobei die Mieterlöse den Hauptanteil der Umsätze darstellen. Die Steigerung der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf Objektzugänge und die ganzjährige Vermietung von in 2008 zum Bestand hinzugenommenen Objekten zurückzuführen. Nennenswerte Mietsteigerungen bei bestehenden Verträgen waren am Markt nicht durchsetzbar.

Am operativen Ergebnis des Geschäftsjahres hat, wie im Vorjahr, das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung entscheidenden Anteil. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stieg, verglichen mit dem Vorjahr, um rd. T€ 2.330 auf T€ 6.860.

Bei den Umsatzerlösen aus Baubetreuung begründet sich der Rückgang vorrangig auf Einmaleffekte aus 2008 (Schlussabrechnungen von durch die Sprinkenhof AG betreuten Bauvorhaben). Die Erträge aus Baubetreuung belaufen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt T€ 444 (im Vorjahr T€ 838).

Das Jahresergebnis beträgt einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften € 6,7 Mio., welches im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages über die *sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH* an die *HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement (HGV)* abgeführt wird. Erheblichen Anteil am Ergebnis haben hierbei die gesellschaftseigenen Parkhäuser. Neben dem Jahresüberschuss von € 6,7 Mio. wurden als Generalmiete € 11,2 Mio. an die Freie und Hansestadt Hamburg gezahlt.

PERSONAL

Aufgrund der Tarifentwicklung hat sich der gesamte Personalaufwand – einschließlich sozialer Aufwendungen und Aufwendungen für Altersversorgung und Un-

terstützung – im Berichtsjahr auf T€ 4.965 (im Vorjahr T€ 4.910) erhöht. Für anstehende Investitionsmaßnahmen sind moderate Personalaufstockungen geplant.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft liegt mit T€ 2.358 auf Vorjahresniveau.

Die Minderung der Eigenkapitalquote auf 5,9 % (Vorjahr 6,1 %) ist vorrangig auf eine Erhöhung der Bilanzsumme zurückzuführen.

Die kurzfristige Finanzierung ist über den bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der *HGV* jederzeit als gesichert anzusehen.

Im Berichtsjahr wurde nach Ablauf der Zinsbindung für ein Darlehen in Höhe von € 23 Mio. ein Darlehen über € 33 Mio. zur langfristigen Um- und Nachfinanzierung der im Bestand verbliebenen Immobilien aufgenommen.

Der Cashflow hat sich um T€ 1.038 auf T€ 9.939 erhöht. Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Hierfür standen dem Unternehmen neben eigenen Bankguthaben kurzfristige Zwischenfinanzierungsmittel über die *HGV* zur Verfügung.

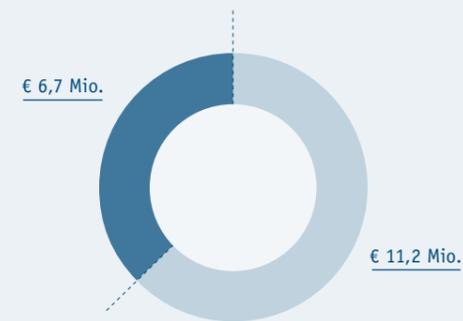
CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Sprinkenhof AG 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 ergeben, dass die Bewertung der jeweiligen Einzelrisiken hinsichtlich ihres Schadenspotenzials nach wie vor sachgerecht ist.

Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften und dem Einsatz von Derivaten bestehen nicht. Weitere wesentliche Risiken mit Wirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat das Risikomanagementsystem nicht erkennen lassen.

Wesentliche Auswirkungen der derzeitigen Finanz- und Konjunkturkrise haben sich im abgelaufenen Wirtschaftsjahr für die Gesellschaft nicht ergeben.

Jahresergebnis



€ 6,7 Mio.

Gewinnabführung an die *HGV* Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement

€ 11,2 Mio.

Generalrente an die Freie und Hansestadt Hamburg

Aufgrund der diversifizierten Objektstruktur ist die Volatilität auf die vorherrschende Krise derzeit als gering einzustufen. Mögliche Risiken im Hinblick auf die Mietertragsentwicklung sind in Abhängigkeit vom Konjunkturverlauf und den damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen auf unsere Mieter zukünftig allerdings nicht auszuschließen.

Eine gute Planungsgrundlage bieten die abgeschlossenen Generalmiet- und Managementverträge. Die erfolgte Verlängerung des ISZ-Managementvertrages durch die FHH bis Ende 2014 zeigt die erfolgreiche Positionierung in diesem Segment und bietet auch zukünftige Sicherheit, wobei die Erschließung weiterer Ertragschancen im Bereich ISZ u.a. durch die Übernahme von weiteren Aufgabenfeldern eine wesentliche Rolle spielen wird.

Im Jahr 2010 sind Verhandlungen über die Fortführung des zum 31.12.2011 auslaufenden Generalmietvertrages zu führen. Die Gesellschaft geht von einer Verlängerung des Vertrages aus, wobei die Berechnung der Höhe der Generalmiete ein wesentlicher Verhandlungsgegenstand sein wird.

Mitte 2008 erfolgte seitens der FHH die Grundsatzentscheidung, dass die Sprinkenhof AG maßgeblich an der Projektplanung und Durchführung öffentlicher Büro- und Gewerbebauvorhaben zu beteiligen ist. In diesem Zusammenhang wurde der Gesellschaft die Planung bzw. Durchführung der Neubauvorhaben, Neubau *Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt BSU*, Neubau *Verterinärkontrollzentrum*, Neubau *WBZ/SBZ Bezirksamt Harburg* sowie die Sanierung/Erweiterung *Schwarzen-*

bergkaserne für die *TUHH* mit einem Gesamtbauvolumen von rd. € 246 Mio. übertragen. Hierdurch kann die Auftragslage, vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien, im Bereich Spezialtechnik bis über das Jahr 2013 hinaus als gesichert angesehen werden.

Die zukünftige Veränderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch einen weiteren Verkauf von Immobilien ist deutlich geringer einzuschätzen, was einen Einzelverkauf von Objekten allerdings nicht grundsätzlich ausschließt.

Der in 2009 von der FHH durchgeführte Verkauf des Generalmietvertragsobjektes *Stadthausbrücke* wird die Ertragslage zukünftig deutlich negativ beeinflussen.

Die Tochtergesellschaften Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH und Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH sind Objektgesellschaften, mit denen, wie auch bei der weiteren Tochtergesellschaft *SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH*, Gewinnabführungsverträge geschlossen sind, tragen positiv zum Ergebnis bei.

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. ■

»NACHHALTIGKEIT KANN NUR AUF BASIS EINER LEBENDIGEN UND OFFENEN KOMMUNI- KATION WACHSEN.

Sie ist keine feststehende Qualität, sondern wird von unseren wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Bedürfnissen mitbestimmt und unterliegt auch dem Wandel des Bewusstseins.«

Jo Claussen-Seggelke, Stadtplaner

AKTUELLE PROJEKTE

Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

BELEBENDE AKZENTE

Der Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg bekommt ein architektonisches Highlight. Nach einer europaweiten Ausschreibung über das Konzept eines Verwaltungsneubaus für die *Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)* erwartet die Wilhelmsburger ein Gebäude, das durch seine Formensprache und Farbgestaltung belebende Akzente für die Stadtteilmitte setzen wird.

Das Konzept stammt von den Planungsteams *Sauerbruch Hutton* in Berlin und *Reuter & Rührgartner* in Rosbach und überzeugt neben den hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten auch durch das energetische Konzept, das den hochgesteckten Effizienzzielen der Auslobung bestens gerecht wird.

Zurückhaltend und dennoch modern. Das neue Verwaltungsgebäude betont bereits durch seine Architektur den Nutzen für die Allgemeinheit und ist dabei für alle öffentlich zugänglich. Die helle Eingangshalle mit der integrierten und großzügig angelegten Arena sowie die Vielzahl von Lichthöfen und Meeting-Points sorgen für eine freundliche Arbeitsatmosphäre.

Der durch die Sprinkenhof AG geplante und zu realisierende Neubau der *Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)* ist ein herausragendes Schlüsselprojekt bei der Realisierung des städtebaulichen Konzepts »Masterplan Mitte Wilhelmsburg 2013/2013+« und soll als ein beispielhaftes Projekt für nachhaltiges Bauen mit dem DGNB Gütesiegel in Gold zertifiziert werden. Als großes Zwischenziel ist der Neubau der *Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt* nach strenger externer Prüfung von der *Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB)* bereits im Juni 2010 mit dem Gold-Standard in der Vorzertifizierung ausgezeichnet worden.

1.371

ARBEITSPLÄTZE

18.934 m²

FASSADENFLÄCHE

35.942 m³

BETON

61.123 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE

240.450 m³

BRUTTORAUMINHALT



Jo Claussen-Seggelke vereint in seinem 1995 gegründeten Büro ein Team aus qualifizierten Stadtplanern unterschiedlicher Spezialgebiete.

Interview Jo Claussen-Seggelke

»Es gibt in Hamburg eine ungewöhnlich kräftige und robuste Identität«

Für den Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt war ein internationaler Realisierungswettbewerb initiiert worden, der nach Abschluss eines nachgeschalteten Verhandlungsverfahrens mit dem ab 2010 zu realisierenden Siegerentwurf beendet wurde. Das für die Mitte Wilhelmsburg bedeutende Projekt wurde in der Anfangsphase von Herrn Claussen-Seggelke begleitet.

Herr Claussen-Seggelke, in Hamburg Wilhelmsburg entsteht zurzeit der Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt unter Berücksichtigung von ehrgeizigen Nachhaltigkeitskriterien – für viele ein wegweisendes Zukunftsprojekt. Für welchen Zeitraum ist eine sinnvolle und nachhaltige Stadtentwicklung denn eigentlich planbar?

Stadtplanung geschieht grundsätzlich in zwei Stufen. Die erste Stufe nennt sich »vorbereitende Bauleitplanung« und meint den Flächennutzungsplan. Dieser beinhaltet für die gesamte Stadtfläche die grundsätzlichen Entwicklungsziele für einen Zeitraum von etwa 20 bis 30 Jahren und berücksichtigt alle sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die zweite Stufe, der so genannte »Bebauungsplan«, setzt für einen kleineren Bereich die konkrete Nutzung von Grund und Boden fest. Er ist auf kurzfristige Umsetzung ausgerichtet.

»Hier wird ein Meilenstein gesetzt, der andere Projekte in diesem Stadtteil anregen und herausfordern wird.«

Nun wird der Ablauf solcher Projekte ja nicht immer reibungslos über die Bühne gehen. Was sind in Ihren Augen die größten Herausforderungen für eine nachhaltige Stadtplanung?

Die größte Herausforderung scheint mir in der Organisation und dem Ausgleich der gegensätzlichen Interessen zu liegen. Da sind der Erhalt der gewachsenen Strukturen, der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die unterschiedlichsten Interessen der Menschen. Nachhaltigkeit kann nur auf Basis einer lebendigen und offenen Kommunikation wachsen. Sie ist keine feststehende Qualität, sondern wird von unseren wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Bedürfnissen mitbestimmt und unterliegt auch dem Wandel des Bewusstseins.

Die IBA Hamburg GmbH hat sich dafür eingesetzt, genau diese Akzeptanz für die Entwicklung des Stadtteils Wilhelmsburg zu schaffen. Konnte das Ziel Ihrem Eindruck nach erreicht werden?

Die IBA Hamburg GmbH hat durch ihre hervorragende Öffentlichkeitsarbeit viele Menschen erreicht und für Zukunftsideen sensibilisiert. Diese Aufmerksamkeit kommt der Entwicklung des Stadtteils Wilhelmsburg schon heute zu Gute, denn zunächst muss er erst einmal wahrgenommen werden. Dann erst zeigen sich die Potenziale und die Ideen befruchten sich gegenseitig. Hier spielt der Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt von der Sprinkenhof AG für die IBA eine sehr tragende Rolle. Denn er zeigt einerseits das Engagement der Stadt, hier ein neues Zentrum und eine eigene Identität zu entwickeln und betont gleichzeitig die Bedeutung nachhaltiger Stadtplanung.

Dennoch haben gerade Bauherren und Stadtplaner häufig unterschiedliche Zielsetzungen.

Meiner Meinung nach sind die Zielsetzungen nicht zwangsläufig unterschiedlich, lediglich die Blickwinkel unterscheiden sich. Die Kunst besteht darin, gegensätzlich erscheinende Interessen so zu bündeln und zusammenzuführen, dass im Zentrum des Geschehens etwas entsteht, das allen Betroffenen einen Zugewinn an Qualität, nutzbarer Räumlichkeit und funktionierender Stadt bietet.

Sie haben den Wettbewerb für den Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt begleitet. Als Sieger ist der Entwurf des Büros Sauerbruch Hutton aus Berlin aus dem Wettbewerb hervorgegangen. Sehen Sie in dem Entwurf neben der architektonischen Leistung auch einen gelungenen Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung?

Ohne Frage erfüllt der Entwurf die gestellten Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung. Hier wird von der Sprinkenhof AG ein Meilenstein gesetzt, der andere Projekte in diesem Stadtteil anregen und herausfordern wird. Er hat das Potenzial mit seiner Kraft in das Umfeld auszustrahlen und die weitere Entwicklung zu prägen.



Bei einem Neubau wie der BSU können Nachhaltigkeitskriterien von vornherein eingeplant werden. Die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden in Großstädten erfordert aber bekanntlich größere Anstrengungen. Nun sind 75 Prozent der Gebäude in Deutschland vor 1979 errichtet worden. Können Sie sich daher wärmedämmte Backsteinfassaden vorstellen?

Diese Frage betrifft eine der schwierigsten und wichtigsten Aufgaben, vor denen wir aktuell stehen. Hier sind alle planerischen und fachlichen Kräfte aufgefordert, Lösungsansätze zu erarbeiten, die helfen sollen, die gewachsenen Stadträume in ihrer gestalterischen Qualität zu erhalten. Ich kann mir ehrlich gesagt pauschal keine wärmedämmte Backsteinfassade vorstellen, vor allem nicht in den Quartieren, die ausschließlich durch dieses Material geprägt sind.

Ihr Arbeitsschwerpunkt ist ja die Stadtplanung Hamburgs. Die Stadt hat in den vergangenen 75 Jahren einen großen städtebaulichen Wandel vollzogen. Was ist aus Ihrer Sicht besonders gut gelungen?

Ich finde es außerordentlich bemerkenswert, dass man immer und fast überall erkennt, in Hamburg zu sein. Es gibt in dieser Stadt eine ungewöhnlich kräftige und auch robuste Identität, die trotz gewaltiger Veränderungen immer noch und immer wieder Hamburg ist.

»Die Kunst besteht darin, gegensätzlich erscheinende Interessen zu bündeln und zusammenzuführen.«

»Ich empfinde die Entwicklung in der Stadt als atemberaubend. Sie vollzieht sich auf hohem Niveau und genießt in der öffentlichen Wahrnehmung ein erstaunliches Interesse.«

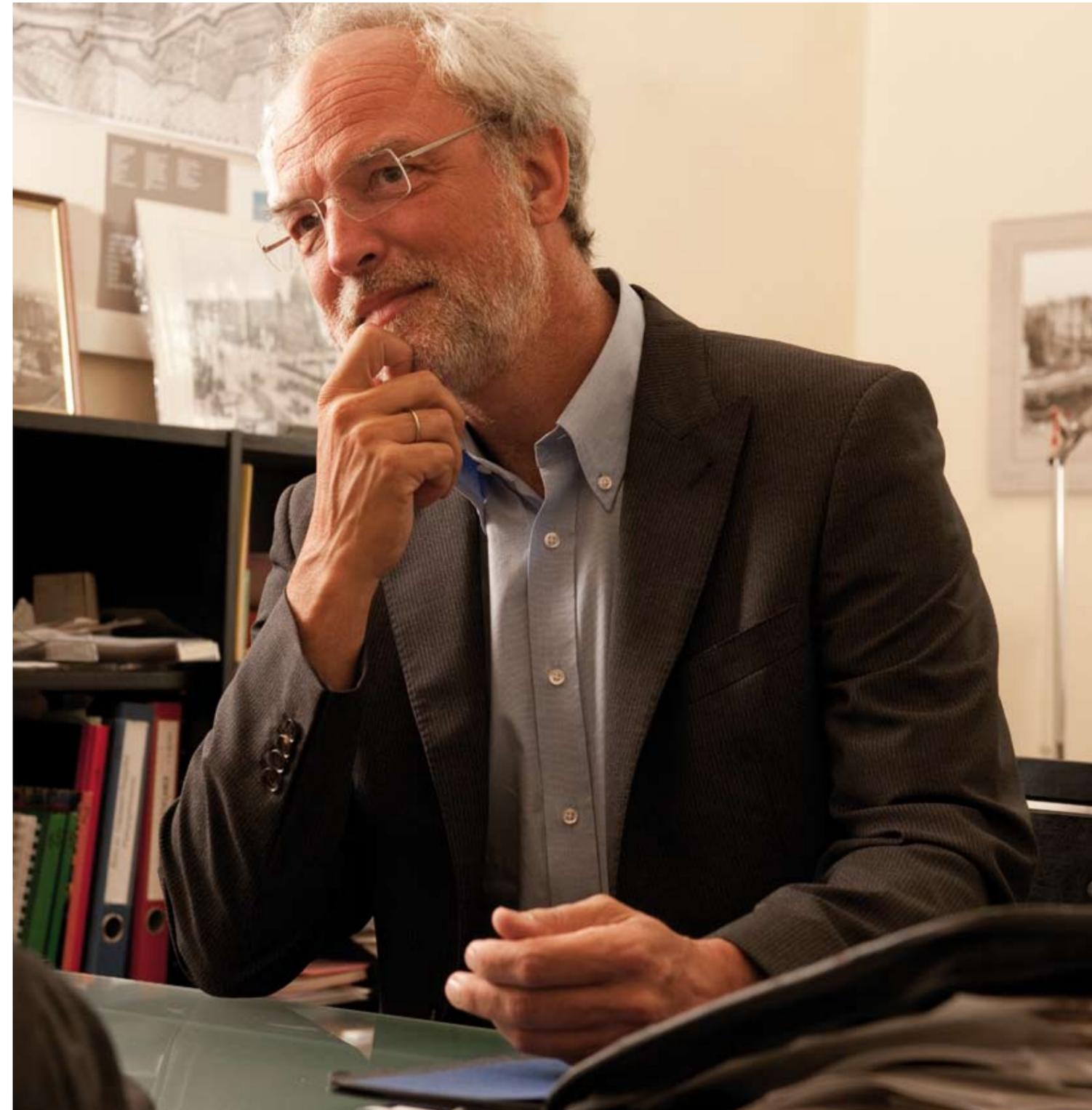
Dies betrifft genau genommen nicht nur die letzten 75 Jahre, sondern die gesamte Entwicklung der Neuzeit nach der Franzosenzeit Anfang des 19. Jahrhunderts. Ich habe aus meiner Tätigkeit gelernt, die Stadt als einen Organismus wahrzunehmen der wächst, verwundet wird, wieder heilt und sich entwickelt.

Als Hamburger und als Stadtplaner: Wie beurteilen Sie die Stadtentwicklung der vergangenen Jahre?

Ich empfinde die Entwicklung in der Stadt als atemberaubend. Sie vollzieht sich auf hohem Niveau und genießt in der öffentlichen Wahrnehmung ein erstaunliches Interesse. Wenn Sie sich einmal die Berichterstattung in der Tagespresse ansehen oder wie häufig in regionalen Fernsehprogrammen städtebauliche Themen aufgegriffen werden, macht dies anschaulich, dass ein reges Interesse daran besteht. Aber auch Proteste, kontroverse Auffassungen und emotional aufgeladene Diskussionen machen deutlich, dass die Menschen tief betroffen und sehr engagiert sind.

Haben Sie eigentlich eine persönliche Vision von der Hansestadt Hamburg im Jahr 2030?

Wer sagte noch, dass jemand mit Visionen zum Arzt gehen sollte? Spaß beiseite, ich vertraue auf die Kraft der Geschichte und auf den für gestalterische Belange sensiblen Bewohner dieser Stadt. Und ich vertraue darauf, dass in ewig wiederkehrenden Auseinandersetzungen und manchmal quälend langen Entscheidungsprozessen letzten Endes die Entwicklung in Richtung einer lebendigen, kulturell vielfältigen Metropole fortgesetzt wird. Auch über das Jahr 2030 hinaus. ■



AUSBLICK

Für die Sprinkenhof AG werden aufgrund ihrer diversifizierten Objekt- und Mieterstruktur keine wesentlichen negativen Auswirkungen aus der globalen Finanzkrise erwartet.

Bei einzelnen Objekten vorhandene Standortnachteile wirken sich hierbei weiterhin nachteilig aus. Zum Abbau des bestehenden Leerstandes und zur Verbesserung der Vermarktungschancen sind in den Folgejahren ab 2010 umfangreiche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten vorgesehen, die das Ergebnis der Gesellschaft zwar kurzfristig negativ, langfristig jedoch positiv beeinflussen werden.

Für das Geschäftsjahr 2010 rechnet die Gesellschaft mit einem zufriedenstellenden Ergebnis auf dem Niveau des Berichtsjahres. Die Ertragslage und die Beschäftigung im technischen Bereich sind durch die derzeitig projektierten bzw. begonnenen Neubauvorhaben als gesichert anzusehen. Ein möglicher Verkauf von Objekten wird sich hingegen negativ auf die Beschäftigungs- und Ertragslage auswirken. Die Liquiditätssituation kann als gesichert angesehen werden.

Die Übertragung weiterer Aufgaben auf die Sprinkenhof AG – vor allem im Rahmen des ISZ – weist auf ein zusätzliches Potential an Aufgaben und hieraus zu generierenden Erträgen hin, die auch in Zukunft zur Sicherung der Existenz der Sprinkenhof AG beitragen werden.

Der Vorstand ist überzeugt, dass die immobilienwirtschaftliche und soziale Kompetenz sowie die Einsatzbereitschaft der gesamten Belegschaft auch weiterhin eine hervorragende Basis für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben bildet. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sei an dieser Stelle ausdrücklich für ihr großes Engagement und die erfolgreiche Arbeit für unsere Gesellschaft gedankt.

Hamburg, 31. März 2010



Henning Tants
(Vorstandssprecher)



Jan Zunke
(Vorstand)

AKTUELLE PROJEKTE

Neubau Veterinärkontrollzentrum Altenwerder

FUNKTIONALER VERBRAUCHERSCHUTZ

Hamburg mit seinem Hafen ist »das Tor zur Welt«. Mit den ständig steigenden Anforderungen für den Verbraucherschutz ist die Einfuhr in den Hafen mit vielen Kontrollen verbunden. Neben den bereits existierenden Kontrollzentren am Burchardkai und am Reiherdamm entsteht im Auftrag der *Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz (BSG)* ein neues Veterinärkontrollzentrum im westlichen Hafengebiet. Der Schwerpunkt liegt hier bei Kontrollen von Lebensmitteln und sonstigen Erzeugnissen tierischer Herkunft.

Aufgabe der Sprinkenhof AG bei diesem Projekt ist der Neubau der zusätzlichen Grenzkontrollstelle in Altenwerder. Die vielfältigen Anforderungen an einen derartigen Kontrollpunkt machen eine umfangreiche Planung und sorgfältige Abstimmung aller Arbeitsabläufe notwendig.

Das multifunktionale Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von rund 1.285 m² wird »Am Altenwerder Kirchtal« auf einem etwa 8.800 m² großen Grundstück errichtet. Dabei zählen direkte Wege: die LKW können direkt an das Hallengebäude andocken. In den Hallen werden dann die Untersuchungen durchgeführt und die Ware im Anschluss freigegeben.

Der mittlere Teil des Gebäudes beinhaltet die zentralen Schaltstellen für Verwaltung, Personal und Technik. Um den Verwaltungstrakt herum finden sich funktional getrennt die Sektionen »Lebensmittel«, »Erzeugnisse tierischer Herkunft« und »Pflanzen«, in denen die Untersuchungen stattfinden.

Ein besonderes Augenmerk bei der Konzeption des Gebäudes liegt auf der Erfüllung zeitgemäßer Standards der Energieeffizienz. So erwärmen z.B. die Kühlzellen, neben ihrer eigentlichen Funktion, auch Brauchwasser und Lüftungsanlagen durch die Abwärme der Anlagen. Ein hoher Wärmedämmstandard und thermische Solarkollektoren garantieren zudem die zukünftige Wirtschaftlichkeit der Betriebskosten.

960 m²

GEBÄUDEGRUNDFLÄCHE

8.800 m²

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

6.491 m³

BRUTTORAUMINHALT

1.285 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

Aktivseite	Anhang	31.12.2009 in €		Vorjahr in T€	
A. Anlagevermögen	(1)				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Gewerbliche Schutzrechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		45.257,00		46	
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		62.616.686,29		64.655	
2. Grundstücke mit Wohnbauten		0,00		3	
3. Bauten auf fremden Grundstücken		1.440.322,99		1.591	
4. Einbauten in gemieteten Grundstücken		29.632.862,09		30.360	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		189.694,59		212	
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		2.094.291,18	95.973.857,14	404	97.225
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		82.685,20		83	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		80.317,13	163.002,33	76	159
		96.182.116,47		97.430	
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
1. Betriebsstoffe		47.192,13		50	
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen		8.236.608,55	8.283.800,68	7.276	7.326
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (2)					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.428.915,27		992	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.869.604,94		728	
3. Sonstige Vermögensgegenstände		724.380,09	5.022.900,30	260	1.980
III. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten					
		256.009,77		308	
		13.562.710,75		9.614	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		67.759,99		89	
Gesamt Aktiva		109.812.587,21		107.133	

Passivseite	Anhang	31.12.2009 in €		Vorjahr in T€	
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	(3)	3.768.832,00		3.769	
II. Kapitalrücklage		40.232,04		40	
III. Gewinnrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage		336.651,16		337	
2. Andere Gewinnrücklagen		2.340.083,40	2.676.734,56	2.340	2.677
		6.485.798,60		6.486	
B. Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Pensionen		5.570.692,00		5.552	
2. Sonstige Rückstellungen	(4)	3.871.470,29	9.442.162,29	4.673	10.225
C. Verbindlichkeiten	(5)				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		72.398.868,86		62.872	
2. Erhaltene Anzahlungen		7.971.312,39		6.566	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.665.630,05		1.657	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		6.830.119,51		15.172	
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg		2.170.442,64		1.417	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 1.587.082,99 (i.V. 0,00 €) davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit € 191.028,58 (i.V. € 165.976,51)		1.999.068,96	93.035.442,41	1.439	89.123
D. Rechnungsabgrenzungsposten		849.183,91		1.299	
Gesamt Passiva		109.812.587,21		107.133	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2009

	Anhang	2009 in €		Vorjahr in T€	
1. Umsatzerlöse	(6)	51.850.142,07		49.918	
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen		957.739,73		-394	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		647.276,87		162	
4. Sonstige betriebliche Erträge	(7)	3.117.475,00		2.691	
5. Haus- und Grundstücksaufwendungen					
a) Aufwendungen für Betriebsstoffe		108.424,17		162	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		34.000.223,31	34.108.647,48	31.631	31.793
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter		3.829.852,87		3.761	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung, davon für Altersvorsorge € 406.981,39 (i. V. 541 T€)		1.135.420,16	4.965.273,03	1.149	4.910
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.259.028,67		3.451	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.533.099,50		4.638	
9. Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	(8)	28.400,02		689	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen 7.890,13 € (i. V. 3 T€)		13.045,38		6	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundenen Unternehmen 96.937,36 € (i. V. 342 T€)		3.888.527,53		3.750	
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.859.502,86		4.530	
13. Außerordentliches Ergebnis		0,00		863	
14. Sonstige Steuern		198.945,58		94	
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	(9)	6.660.557,28		5.299	
16. Jahresüberschuss		0,00		0	

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS UND ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Der Jahresabschluss der Sprinkenhof AG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand, bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear mit den steuerlich zulässigen Höchstsätzen abgeschrieben.

Die Abschreibungen für geringwertige Wirtschaftsgüter wurde gemäß § 6 Abs. 2 a EStG bis zu einem Wert unter € 150,00 sofort und für Wirtschaftsgüter mit einem Wert von € 150,00 bis € 1.000,00 über einen festen Zeitraum von 5 Jahren vorgenommen.

Die Bilanzierung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten vermindert um Abschläge für Leerstand und Ausfallrisiken.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen erfolgte zum Nennwert. Erkennbare Risiken wurden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt.

Die ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen sind mit dem versicherungsmathematischen Teilwert gemäß § 6 a EStG unter Zugrundelegung der Heubeck Richttafeln 2005 G und eines Zinssatzes von 6 % angesetzt. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung, soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der per 31.12.2009 bestehende Saldo aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof AG treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben bei der HSH Nordbank AG und der HGV beträgt € 352.804,66.

AKTUELLE PROJEKTE

Neubau Rathausforum Harburg

START FÜR EINE MODERNE VERWALTUNG

In Hamburg Harburg entsteht zurzeit ein neues Verwaltungszentrum für den Stadtteil, das alle Dienstleistungszentren für die Bürgerinnen und Bürger von Harburg servicefreundlich zusammenführt.

Mit einem positiven Votum im November 2009 hat die Hamburgische Bürgerschaft den Startschuss für diese moderne Verwaltung gegeben und den ersten Bauabschnitt des neuen Verwaltungszentrums beschlossen. Das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) sowie ein Soziales Dienstleistungszentrum (SDZ) an der Knoopstraße/Julius-Ludowieg-Straße sollen bis 2011 bzw. 2012 fertig gestellt sein. In diesem Zentrum finden die Harburger für alle Anliegen in den Bereichen Bauen, Wohnen, Gewerbe, Verbraucher- und Umweltschutz, aber auch sozialen Belangen wie Wohngeld, Seniorenberatung und Eingliederungshilfen den zuständigen Ansprechpartner. Nach einem zweiten Bauabschnitt wird das Kundenzentrum dann bis 2016 abgeschlossen sein. Die großflächige Verglasung im Erdgeschoss des WBZ betont bereits in der Architektur die Öffnung für die Einwohnerinnen und Einwohner Harburgs.

Der vorliegende Entwurf überzeugt nicht nur durch seine funktionellen Vorzüge, sondern ebenso durch ökonomische und ökologische Verbesserungen. Beide Gebäude werden die Mindestanforderungen der neuen Energiesparverordnung (EnEV 2009) unterbieten können. So wird beispielsweise bei der Verwendung von Materialien auf ressourcenschonende und energieeffiziente Eigenschaften geachtet. Darüber hinaus werden weitere energieeinsparende Maßnahmen geprüft. In Betracht kommt beispielsweise die Verwendung einer Dreifachverglasung oder einer Pelletheizung. Ein rundum wegweisendes Projekt also.

2.750 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE – WBZ

5.300 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE – SDZ

Interview Torsten Meinberg

»Der Dienstleistungsgedanke gewinnt durch das neue Rathausforum oberste Priorität.«

Der Bezirk Harburg wird neben dem Neubau und der Sanierung der ehemaligen Kaserne auf dem Schwarzenberg auch in eigener Sache eine Bereicherung erfahren: durch den Neubau des Rathausforums Harburg werden zukünftig Dienstleistungen des Bezirksamtes gebündelt und kundenfreundlich angeboten. Somit spricht hier der Bezirksamtsleiter in eigener Sache.



Durch die Bündelung der Verwaltungsdienststellen im neuen Rathausforum rückt der Servicegedanke in Hamburg-Harburg in den Vordergrund. Herr Meinberg, rechnen Sie mit größeren Veränderungen für die Verwaltungsorganisation des Bezirksamtes?

Die Dienststellen des Bezirksamtes sind in Harburg derzeit noch auf 10 Dienstgebäude verteilt. Das ändern wir mit dem Rathausforum. Durch die Bündelung verkürzen sich die Wege zwischen den Zentren und den Fachdienststellen, die in den Gebäuden in unmittelbarer Nähe untergebracht werden. Das bedeutet Zeitersparnisse und bessere Möglichkeiten für die Kommunikation der Mitarbeiter untereinander. Dies führt zu einer effizienteren Aufgabenwahrnehmung, was für die Bürger nur von Nutzen sein kann.

Wo liegen denn konkret die Vorteile des Rathausforums für die Harburger Bürger?

Durch die Konzentration der Dienstleistungszentren an einem Ort erhält das Bezirksamt Harburg die Möglichkeit, den Bürgerinnen und Bürgern alle bürgernahen Dienstleistungen zentral anzubieten. Egal ob es um Wirtschaft, Bauen, Umwelt oder soziale Unterstützungsleistungen geht, es gibt zukünftig nur noch eine Anlaufstelle. Man findet die Dienststellen also schneller und die Kundenfreundlichkeit wird so erhöht. Außerdem sieht das Konzept die Schaffung serviceorientierter Foyers vor. Hier bekommen die Bürger Informationen und Beratung. Der Dienstleistungsgedanke hat in Zukunft oberste Priorität und er lebt davon, dass eine freundliche Atmosphäre herrscht und die Wege möglichst kurz gehalten werden.

»Der wachsenden Stadt Hamburg steht künftig eine moderne, effiziente und kundenfreundliche Verwaltung im Bezirk Harburg zur Seite.«

Wie organisieren Sie die Strukturveränderungen des Verwaltungsbetriebes?

Seit geraumer Zeit sind z.B. die Abteilungen des Dezernates Wirtschaft, Bauen und Umwelt so organisiert, wie es auch im neuen Gebäude dem *Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ)* der Fall sein wird. So können sich sowohl die Harburgerinnen und Harburger als auch die Mitarbeiter bereits an die veränderten Strukturen gewöhnen. Diese Organisation fördert die Kommunikation und Koordination und verbessert die Kooperation untereinander.

Nun entsteht der Neubau ja im Zentrum von Harburg. Welche Wirkung wird das Rathausforum auf seine Umgebung ausüben? Inwieweit sehen Sie durch den Bau Entwicklungschancen für den Stadtteil?

Der Neubau des Rathausforums wirkt sich positiv auf die Umgebung aus. Das Bild des Harburger Zentrums verändert sich in den nächsten Jahren entscheidend und die Harburger Innenstadt wird revitalisiert. Der wachsenden Stadt Hamburg steht künftig eine moderne, effiziente und kundenfreundliche Verwaltung im Bezirk Harburg zur Seite. Überaus erfreulich ist, dass sich der Neubau durch seine Gestaltung sehr gut in die bestehende Umgebung einfügen wird.

Die Finanzierung wird nicht durch die Freie und Hansestadt Hamburg sichergestellt, sondern wird von der Sprinkenhof AG als Investor übernommen. Was heißt das für den Bezirk Harburg?

Die Sprinkenhof AG als städtische Immobiliengesellschaft genießt unser vollstes Vertrauen hinsichtlich der Planung und Realisierung dieses bedeutenden städtebaulichen Projektes. Auch für den Investor steht die Balance zwischen ökonomisch sinnvoller, ökologisch verantwortlicher und funktional verträglicher Projektrealisierung unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit an erster Stelle. Beide Gebäude sollen die Anforderungen der neuen Energiesparverordnung von 2009 sogar unterschreiten. Für den Bezirk Harburg ist dies sehr positiv.

Wie kann man sich diese Energiesparmaßnahmen denn konkret vorstellen?

Das Rathausforum Harburg orientiert sich sehr stark am Klima- und Umweltschutz. Im Rahmen der energieeffizienten Maßnahmen wird die Beheizung der Gebäude über eine Pelletheizung erfolgen.



Außerdem sind in der Tiefgarage Anschlüsse für Elektroautos eingeplant. Die LED-Beleuchtung und die Dreifachverglasung werden als weitere energieeffiziente Maßnahmen geprüft. Insofern setzt das Projekt neue Standards für den Verwaltungsbau.

Neben dem Neubau des Rathausforums wird von der Sprinkenhof AG derzeit auch die ehemalige Kaserne auf dem Schwarzenberg für Zwecke der *Technischen Universität Hamburg Harburg* saniert und in Teilen neu gebaut. Welche Bedeutung messen Sie der Sprinkenhof AG als Bauherrin zur Umsetzung solcher städtischen Neubauvorhaben bei?

Sie ist stets ein guter Partner bei der Realisierung neuer Bauvorhaben. Der schnelle Informationsaustausch und die konstruktiven Gespräche zwischen dem Bezirksamt Harburg und der Sprinkenhof AG zeugen von einer sehr guten Zusammenarbeit. Die Sprinkenhof AG trägt dabei maßgeblich dazu bei, den Bezirk Harburg attraktiv zu gestalten und zukunftsweisende Zeichen zu setzen. ■

ANHANG

ERLÄUTERUNG 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 01.01.2009	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2009
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Gewerbliche Rechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	328	40	4	0	364
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	99.385	308	923	276	99.046
2. Grundstücke mit Wohnbauten	41	0	41	0	0
3. Bauten auf fremden Grundstücken	3.778	0	0	0	3.778
4. Einbauten in gemieteten Grundstücken	35.415	6	0	0	35.421
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.568	38	16	0	1.590
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	404	1.967	0	-276	2.095
	140.591	2.319	980	0	141.930
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	83	0	0	0	83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	76	4	0	0	80
	159	4	0	0	163
Gesamt	141.078	2.363	984	0	142.457

*Rundungsdifferenzen sind möglich

Kumulierte Abschreibungen in T€*	Stand 01.01.2009	Zugänge/ Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2009	Buchwert 31.12.2009	Buchwert Vorjahr
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Gewerbliche Rechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	283	40	4	319	45	46
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.730	2.276	576	36.430	62.616	64.655
2. Grundstücke mit Wohnbauten	39	0	39	0	0	2
3. Bauten auf fremden Grundstücken	2.187	151	0	2.338	1.440	1.591
4. Einbauten in gemieteten Grundstücken	5.055	733	0	5.788	29.633	30.360
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.356	60	16	1.400	190	212
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0	0	0	2.095	404
	43.367	3.220	631	45.956	95.974	97.224
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	83	83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	80	76
	0	0	0	0	163	159
Gesamt	43.650	3.260	635	46.275	96.182	97.429

(2) Von den Forderungen i.H.v. € 5.023 Mio. haben T€ 59 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

(3) Das gezeichnete Kapital der Sprinkenhof AG beträgt T€ 3.769 und ist eingeteilt in 7.361 Stückaktien. Die Aktionäre der Sprinkenhof AG sind die *sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH*, Hamburg (94,9%) sowie die *HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH*, Hamburg (5,1%).

(4) Die sonstigen Rückstellungen enthalten als wesentliche Positionen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten, Verwaltungsaufwendungen sowie Prüfungs- und Abschlusskosten. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen wurden auf Grundlage der zum Jahresstichtag fest erteilten Aufträge gebildet.

(5)

FRISTIGKEITEN UND SICHERUNGEN VON VERBINDLICHKEITEN

Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31.12.2009 in T€	Gesamtbetrag	Restlaufzeit			Art und Form der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.399	1.718	5.409	65.272	Grund- pfandrecht / Zession
im Vorjahr	62.871	1.274	5.476	56.121	
2. Erhaltene Anzahlungen	7.971	7.971	0	0	0
im Vorjahr	6.566	6.566	0	0	
3. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	1.666	1.666	0	0	0
im Vorjahr	1.657	1.657	0	0	
4. Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen davon aus Lief. u. Leistungen T€ 82 im Vorjahr T€ 17 davon gegenüber Gesellschaftern T€ 6.661 im Vorjahr T€ 20.599	6.830	6.830	0	0	0
im Vorjahr	15.172	15.172	0	0	
5. Verbindlichkeiten gegenüber der FHH davon aus Lief. u. Leistungen T€ 2 im Vorjahr T€ 48	2.170	2.170	0	0	0
im Vorjahr	1.417	1.417	0	0	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern T€ 1.587 im Vorjahr T€ 1 davon im Rahmen der soz. Sicherheit T€ 255 im Vorjahr T€ 165	1.999	1.908	91	0	0
im Vorjahr	1.439	1.330	109	0	
Gesamt	93.035	22.263	5.500	65.272	0
im Vorjahr	89.122	27.416	5.585	56.121	0

AKTUELLE PROJEKTE

Neubau und Sanierung auf dem Schwarzenberg

NEUE HEIMAT FÜR DIE WISSENSCHAFT

Die Technische Universität Hamburg Harburg (TUHH) bekommt eine neue Heimat.

Von der Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF) beauftragt, wird die Sprinkenhof AG das Gebäude der ehemaligen Kaserne auf dem Schwarzenberg von Grund auf sanieren und eine alte Baulücke aus dem zweiten Weltkrieg durch einen Neubau schließen. Das Gebäude aus dem Ende des 19. Jahrhunderts mit seinen typischen roten Ziegeln und Rundfenstern wird zusammen mit dem Neubau das zentrale Hauptgebäude der TUHH sein und als Kommunikationszentrum für Studenten dienen. Zugleich wird der dahinter liegende Campus in den Gebäudekomplex eingebunden, statt wie bisher davon abgeschnitten zu sein.

Das Bauvorhaben soll in zwei Abschnitten ausgeführt werden, wobei zunächst der Neubau ab 2010 entstehen und danach die Grundsanierung erfolgen wird. Das Projekt wird unter anderem durch Mittel aus dem Konjunkturprogramm II der Bundesregierung finanziert.

Die Maßnahmen werden in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro von Gerkan, Marg und Partner sowie dem Ingenieurbüro Obermeyer durchgeführt. Insgesamt werden etwa 4.600 m² Hauptnutzfläche zur Verfügung stehen. Ende 2012 wird die TUHH dann ihren Hauptsitz in dem neuen Komplex an der Ecke Schwarzenbergstraße/Kasernenstraße beziehen.

4.788 m²

NUTZFLÄCHE

10.169 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

41.255 m³

BRUTTORAUMINHALT



Interview Prof. Dr. Meinhard von Gerkan

»Für öffentliche Einrichtungen zu bauen, ist immer eine Anerkennung für Architekten«

Architektur hat einen Namen: der international renommierte Architekt Prof. Dr. Meinhard von Gerkan zeichnet sich für den Neubau für die TUHH verantwortlich. Die neue Eingangssituation wird der TUHH weitere Konturen geben.

Im Jahr 2009 wurde entschieden, Ihnen die Planung und Realisierung des Neubaus der TUHH zu übertragen. Worin bestand die größte Herausforderung, um den Ansprüchen eines universitären Gebäudes gerecht zu werden?

Der Universitätscampus der *Technischen Universität Hamburg-Harburg* hat gegenüber dem Stadtraum weder ein angemessenes Entree noch eine eindeutige Visitenkarte. Das vorhandene ehemalige Kasernengebäude, welches unter Denkmalschutz steht, vermag diese Funktion zu übernehmen, gewissermaßen das Entree zum Campus zu bilden und zugleich die Visitenkarte des Komplexes zu werden. Insoweit war die Herausforderung, ein Kasernengebäude, das eine charaktervolle Struktur aufweist, jedoch in seiner inneren Gliederung nur sehr bedingt für universitäre Nutzung geeignet ist, so umzubauen, dass die neuen Herausforderungen gleichermaßen erfüllt werden wie die Rechte des Denkmalschutzes berücksichtigt werden.

»Vordergründige Symbolik meiden wir in unserer Architekturarbeit grundsätzlich. Mit der Fassade sind wir so umgegangen, dass der Dialog zwischen Alt und Neu sichtbar und erlebbar wird.«

Welche Bedeutung messen Sie dem Denkmalschutz für historische Gebäude bei?

Für mich sind existente Gebäude, soweit sie eine gesunde Struktur haben und die Identität des Ortes historisch bestimmt haben, erhaltenswürdig, um den genius loci der Baugeschichte zu erhalten.

Sind Sie denn mit Ihrer Arbeit zufrieden? Können Ihre Pläne auch in die Realität umgesetzt werden?

Soweit unsere Arbeit auf dem Papier abgeschlossen ist, sind wir damit zufrieden. Es wird in einigen Teilen ein wenig anders aussehen als wir es uns ursprünglich gewünscht haben, aber dies ist der Weg des Dialogs, den man zwischen Bauherrschaft und Architekten immer wieder erneut gehen muss.

Haben Sie symbolische Bezüge bei Ihrer Arbeit an der Kaserne bewusst vermieden? Was ist zum Beispiel mit der Fassade und ihrer Bedeutung?

Vordergründige Symbolik meiden wir in unserer Architekturarbeit eigentlich grundsätzlich. Mit der Fassade sind wir so umgegangen, dass der Dialog zwischen Alt und Neu sichtbar und erlebbar wird. Deswegen haben wir die nicht mehr existenten Teile nicht in einer Rekonstruktion mit einer Ziegelfassade vorgesehen, sondern kontrastierend in einer Metall-Glas-Struktur entwickelt.

Was bedeutet es für einen der renommiertesten Hamburger Architekten, im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg mit dem Bau des zukünftigen Herzstücks der TUHH beauftragt zu werden?

Für öffentliche Einrichtungen, zu denen natürlich auch die TUHH zählt, zu bauen, ist immer eine Anerkennung für uns Architekten, egal, in welchem Teil der Welt dieses passiert. Am allermeisten freuen wir uns natürlich wenn wir solche öffentlichen Gebäude in Hamburg konzipieren dürfen.

Ihnen wird nachgesagt, dass Sie Ihrer prinzipiellen Architekturauffassung treu bleiben. Stimmen Sie dem zu?

Da unser Büro mittlerweile fast 45 Jahre praktisch tätig ist und dies weltweit, haben wir natürlich viele Phasen der Architekturentwicklung und Architekturmoden miterleben dürfen, sind aber unserer Auffassung grundsätzlich über die gesamte Zeit treu geblieben. Nicht zuletzt deswegen glauben wir, eben dieser Gradlinigkeit wegen auch insbesondere in Asien so erfolgreich zu sein.



Ihre teilweise spektakulären Projekte sind weltweit zu finden. Sehen Sie sich auch als Repräsentanten deutscher Architektur?

Wir sehen uns als Repräsentanten einer bestimmten Gruppe deutscher Architektur, die sich aus den Wurzeln des Bauhauses entwickelt hat. Wir gehen jedweder modischen Strömung aus dem Wege und bringen auf diese Weise zeitlose Architektur zu Wege, wie sie in der deutschen Kultur hoffentlich einen nachhaltigen Wert hat.

In der Vergangenheit hat die Sprinkenhof AG mit bedeutenden Neubauten Akzente in der Hamburger Architekturlandschaft gesetzt. Was denken Sie, wie wird sich die Stilrichtung der Architektur in den nächsten Jahren entwickeln?

Ich hoffe weiterhin hanseatisch zurückhaltend, um die Identität der Hansestadt weiter zu stärken.

Haben Sie eigentlich ein Lieblings-Gebäude in Hamburg?

Den hamburgischsten aller Bauten: das Chilehaus. ■

»Wir gehen jedweder modischen Strömung aus dem Wege und bringen auf diese Weise zeitlose Architektur zu Wege.«

ERLÄUTERUNGEN UND ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(6) Die Umsatzerlöse resultieren überwiegend aus der Vermietung eigener (T€ 14.830) und angemieteter Objekte (T€ 29.556), der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen (T€ 1.794) sowie Umlagen- und sonstigen Umsatzerlösen (T€ 5.670).

(7) In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind als wesentliche Positionen Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (T€ 1.317) enthalten.

(8) Gemäß der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge wurden von der SIM Sprinkenhof

Immobilien Management GmbH und der Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH Erträge aus Gewinnabführung in Höhe von insgesamt T€ 28 an die Sprinkenhof AG abgeführt. Gemäß § 301 AktG wurde der Gewinn der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH mit bestehenden Verlustvorträgen verrechnet.

(9) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden € 6.660.557,28 an die *sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH*, Hamburg, abgeführt.

BETEILIGUNGEN

Die Sprinkenhof AG hält folgende Beteiligungen:

Name der Gesellschaft	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital in €	Ergebnis 2009 in €
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH	Hamburg	100 %	17.857,89	3.562,35
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100 %	27.796,58	10.414,37*
SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH	Hamburg	100 %	26.000,00	17.985,65*

* Ergebnis vor Abführung

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus der Anmietung der Geschäftsräume belaufen sich die festen finanziellen Verpflichtungen auf T€ 481 p.a.

SONSTIGE ANGABEN

Im Jahresdurchschnitt waren 89 Arbeitnehmer und 3 Auszubildende, insgesamt 92 Personen, beschäftigt. Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2009 belaufen sich auf €246.156,21 erfolgsunabhängige und € 47.500 erfolgsabhängige, insgesamt € 293.656,21 (Vorjahr: € 277.147,95).

An ehemalige Vorstände wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 105.139,32 gezahlt.

Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände beträgt € 922.194,00.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von € 1.260,00 keine Vergütungen gezahlt. Im Berichtsjahr wurden für die Abschlussprüfung Honorare von T€ 44 geleistet.

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

Die Sprinkenhof AG und ihre Tochtergesellschaften werden über die *sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH*, Hamburg in den Konzernabschluss zum 31.12.2009 der *HGV* einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger offen gelegt wird.

Die *HGV*, Hamburg, wird ihrerseits in den Konzernabschluss der Freien und Hansestadt Hamburg, als oberstes Mutterunternehmen, einbezogen.

»EIN STADTTEIL WIRD
NIE AUFHÖREN, SICH ZU
WANDELN UND DAS WILL
AUCH KEINER. WANDEL
GEHÖRT ÜBERALL IN
UNSEREM LEBEN DAZU.«

Markus Schreiber, Bezirksamtsleiter Hamburg Mitte

AKTUELLE PROJEKTE

Modellprojekt Grabenstr. 6–8

TÜR AN TÜR

Ein Neubau, der Zeichen setzt und Vorbildcharakter besitzt: im Bezirk Hamburg-Mitte im Karolinenviertel wird zurzeit ein Wohnprojekt für das integrierte Zusammenleben von Menschen mit und ohne Unterstützungsbedarf realisiert. Über alltägliche Begegnungen in unmittelbarer Nachbarschaft soll ein Miteinander angeregt werden, welches zu mehr Akzeptanz und Verständnis führt. Neben Menschen mit Unterstützungsbedarf soll das Projekt gerade Familien anziehen.

Die Federführung für das bisher einmalige Modellprojekt hat die Sprinzenhof AG unter Beteiligung des *Bezirksamts-Mitte* und der *Stiftung alsterdorf assistenz west*. Die *Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg (WK)* fördert den Neubau, der in das Mietwohnungsbauprogramm der *Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt* aufgenommen wurde mit dem Ziel, die Qualität und Attraktivität des Stadtteiles St. Pauli zu steigern.

Der Neubau sieht für Menschen mit Unterstützungsbedarf eine Gemeinschaftswohnung im Erdgeschoss sowie je drei Kleinwohnungen in den vier Obergeschossen vor, wo auch je zwei größere Familienwohnungen eingepplant sind.

Der Neubau wird sich in seinen Proportionen und durch die Aufnahme der benachbarten Traufhöhen harmonisch in das Straßen- und Stadtbild einfügen. Weiterhin wird der neu gebildete Innenhof mit seinen Grün- und Ruheflächen Kindern integrierte Kinderspielflächen bieten.

400 m²

GEBÄUDEGRUNDFLÄCHE

830 m²

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

2.700 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

50%

WOHNUNGEN FÜR MENSCHEN MIT
UNTERSTÜTZUNGSBEDARF

50%

WOHNUNGEN FÜR GROSSE FAMILIEN



Interview Markus Schreiber

»Die Integration von Menschen mit Behinderungen kann am besten in der Mitte unserer Gesellschaft erfolgen, sozusagen Tür an Tür«

Der Bezirksamtsleiter des Bezirkes Mitte ist insbesondere in der Hafencity mit einer großen Anzahl von Bauprojekten umgeben. Dass sein Engagement auch für weniger große Bauvorhaben gilt, zeigt sich im dem bedeutenden Modellprojekt in der Grabenstraße.

Ein faszinierendes Integrationsprojekt für Anwohner und Menschen mit Behinderungen in der Grabenstraße im Bezirk Hamburg-Mitte genießt gerade große Aufmerksamkeit. Was bedeutet das Projekt für den Bezirk und welche Wirkung wird der Neubau auf das umliegende Karolinentviertel als Ganzes ausüben?

Das Projekt spiegelt den Bezirk Hamburg-Mitte wider. Es gibt hier keine homogene Bevölkerungsstruktur. Die vielen unterschiedlichen Menschen aller Altersgruppen, aus unterschiedlichen Kulturen, mit Migrationshintergrund oder eben mit Behinderungen machen unseren Bezirk und vor allem auch das Karolinentviertel so interessant und beliebt.

Was macht denn die Besonderheit des Bauprojektes in seiner bunten Umgebung aus – speziell hinsichtlich der Menschen mit Behinderungen?

Häufig sind Menschen mit Behinderungen in extra für sie errichteten Einrichtungen unter sich. Unbestritten wird dort hervorragende Arbeit geleistet. Aber man bleibt eben doch eher unter sich. Aber warum muss das so sein? Klar, brauchen gerade Menschen mit Behinderungen Betreuung. Doch diese kann viel besser in der Mitte unserer Gesellschaft erfolgen. Das Zusammenleben mit Familien – sozusagen Tür an Tür – wird die Lebensqualität erhöhen.

»Erste Prämisse: Keiner soll rausgedrängt werden. Alles, was neu in einen Stadtteil kommt, muss zur Bevölkerungsstruktur passen.«

Sie erwähnen die Familien in der unmittelbaren Nachbarschaft. Warum nehmen gerade Familien eine wichtige Rolle bei der Integration von Menschen mit Unterstützungsbedarf ein?

Kein Mensch sollte aufgrund von Herkunft oder Behinderung diskriminiert und damit an den Rand der Gesellschaft gedrängt werden. Gerade für Kinder ist es sehr wichtig, dass sie den Umgang mit Menschen mit Behinderung als normal sehen. Wir sind alle unterschiedlich. Bei einem solchen Zusammenleben werden beide Seiten gewinnen. Man kann so voneinander lernen und wird bestimmt schnell feststellen, dass – obwohl sich die Lebenssituationen unterscheiden – man gemeinsame Interessen und Wünsche hat.

Nun unterstützt ja die Sprinkenhof AG das Integrationsprojekt in der Grabenstraße. Was zeichnet die Zusammenarbeit mit der Sprinkenhof AG bei der Projektrealisierung aus?

Ich freue mich über ein solches Wohnbauprojekt, so etwas gibt es leider noch viel zu selten. Damit es auch funktioniert braucht man verlässliche Partner. *Alsterarbeit* und die Sprinkenhof AG haben sich zusammen getan – beide mit Fähigkeiten auf ihrem jeweiligen Arbeitsgebiet. Die unterschiedlichen Erfahrungen werden nun zusammenfließen und helfen, damit dieses Projekt zu realisieren ist. Was speziell die Sprinkenhof AG angeht, kann sie auf langjährige Erfahrungen zurückschauen. Es fällt daher leichter, Projekte wie dieses zu realisieren, denn jeder weiß genau, was zu tun ist. Hinzu kommt noch, dass die Sprinkenhof AG durchaus bereit ist, ein Risiko zu gehen, welches viele private Investoren scheuen würden, denn es gibt bestimmt ertragreichere Projekte als dieses.

Nicht nur bei diesem Neubau werden viele energetische Maßnahmen realisiert. Sind Energiesparhäuser die Lösung für die ambitionierten Ziele von Hamburg, zu einem Vorreiter in Sachen Umweltschutz zu werden?

Umweltschutz und Energiesparen ist wichtig, müssen wir doch langsam unserer Erde etwas Gutes tun. Deshalb ist jedes Energiesparhaus ein weiterer Schritt in die richtige Richtung. Und das Schöne dabei: energieeffiziente Gebäude werden immer mehr zum Standard. Gerade im Hinblick auf Hamburg als »Green Capital 2011« ist so ein Projekt wichtig.



Betrachten Sie den Strukturwandel des Stadtteils nach Vollendung des Projektes eigentlich als abgeschlossen?

Ein Stadtteil wird nie aufhören, sich zu wandeln und das will auch keiner. Wandel gehört überall in unserem Leben dazu. Unser Ziel im Bezirk ist es aber, einen Stadtteil sowohl für die dort lebenden als auch für »Neue« attraktiv zu gestalten. Erste Prämisse: Keiner soll rausgedrängt werden. Alles, was neu in einen Stadtteil kommt, muss zur Bevölkerungsstruktur passen und die ist gerade im Karo Viertel vielseitig. Es wird ein weiteres neues Angebot sein und damit eine Bereicherung für alle, die im Karo Viertel leben.

Wird es weitere Projekte in Kooperation mit der Sprinkenhof AG geben?

Davon gehe ich aus, ich hoffe es sogar sehr. ■

**BILANZEN ZUM 31. DEZEMBER
DER JAHRE 2005 BIS 2009 IN T€**

Aktivseite*	2009	2008	2007	2006	2005
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Gewerbliche Rechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	45	46	68	50	11
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.617	64.655	72.359	103.876	183.638
2. Grundstücke mit Wohnbauten	0	3	3	3	3
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1.440	1.591	1.742	1.892	2.043
4. Einbauten in gemieteten Grundstücken	29.632	30.360	27.975	27.951	27.959
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	190	212	223	359	219
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.094	404	1.992	220	1.753
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	83	83	83	83	83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	80	76	72	67	64
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
1. Betriebsstoffe	47	50	56	49	57
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen	8.237	7.276	7.671	5.883	7.690
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.428	992	1.277	1.233	1.826
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.869	728	632	1.259	1.211
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	0	0	0	1.086	461
4. Sonstige Vermögensgegenstände	724	260	575	4.850	924
III. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten					
	256	308	253	993	1.239
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
	67	89	112	391	531
Gesamt Aktiva	109.813	107.132	115.093	150.245	229.712

*Rundungsdifferenzen sind möglich

Passivseite*	2009	2008	2007	2006	2005
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	3.769	3.769	3.769	3.769	3.769
II. Kapitalrücklage	40	40	40	40	40
III. Gewinnrücklage					
1. Gesetzliche Rücklage	337	337	337	337	337
2. Andere Gewinnrücklagen	2.340	2.340	2.340	2.340	2.340
B. Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Pensionen	5.571	5.552	5.400	5.297	5.437
2. Sonstige Rückstellungen	3.871	4.673	3.063	2.702	3.772
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.399	62.872	63.981	47.987	186.437
2. Erhaltene Anzahlungen	7.971	6.566	6.842	4.886	6.857
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.666	1.657	1.614	3.684	1.698
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.830	15.172	20.609	76.567	14.892
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	2.170	1.417	3.531	0	1.873
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.999	1.438	2.423	1.746	1.675
D. Rechnungsabgrenzungsposten	849	1.299	1.144	890	585
Gesamt Passiva	109.813	107.132	115.093	150.245	229.712

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNGEN FÜR DIE JAHRE 2005 BIS 2009 IN T€

	2009	2008	2007	2006	2005
1. Umsatzerlöse	51.850	49.918	46.756	52.546	53.810
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen	958	-394	1.795	-1.816	688
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	647	162	80	71	321
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.117	2.691	5.185	2.916	3.164
5. Haus- und Grundstücksaufwendungen					
a) Mietaufwendungen und Erbbauzinsen	16.987	16.474	17.997	11.944	12.012
b) Betriebskosten	9.820	8.973	9.121	9.253	9.157
c) Instandhaltungsaufwendungen	7.193	6.345	7.295	5.622	6.681
	34.000	31.792	34.413	26.819	27.850
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	3.830	3.761	3.505	3.622	3.714
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.135	1.149	1.123	967	992
		4.910	4.628	4.589	4.706
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.259	3.451	5.624	4.405	5.092
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.533	4.638	3.222	5.167	2.758
9. Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	28.400	688	599	1.078	1.075
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.045	6	489	1.408	89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.889	3.750	3.320	8.634	8.636
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.860	4.530	3.697	6.589	10.105
13. Außerordentlicher Gewinn	0	863	6.059	60.952	0
14. Sonstige Steuern	199	94	-4	37	40
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	6.661	5.299	9.760	67.504	10.065
16. Jahresüberschuss	0	0	0	0	0
17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0	0	0	0	0
18. Bilanzgewinn	0	0	0	0	0

*Rundungsdifferenzen sind möglich

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Sprinkenhof AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands 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 des Vorstands 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 den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 15. April 2010

WIBERA Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kaufmann
Wirtschaftsprüferin

Burschel
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraums die Geschäftsführung im Rahmen der ihm obliegenden Pflichten laufend überwacht. Er wurde vom Vorstand 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 4 Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Die *WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft*, Hamburg, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 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 schließt sich dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und erhebt in Übereinstimmung mit dem Abschlussprüfer keine Einwendungen. Er billigt sowohl den Lagebericht des Vorstandes als auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen ist.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2009.

Hamburg, im Juni 2010

Der Aufsichtsrat



Michael Heinrich
(Vorsitzender)

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2009 ZUM HAMBURGER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die SpriAG – Sprinkenhof AG und ihre Tochtergesellschaften

- Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH
- Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH
- SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH

haben im Zeitraum vom 30.06.2009 bis zum 31.12.2009 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:

4.2.1 Die Geschäftsführung soll grundsätzlich aus mindestens zwei Personen bestehen, die die Gesellschaft gemeinschaftlich vertreten. Ein Mitglied kann vom Aufsichtsrat zum Vorsitzenden oder Sprecher bestellt werden. Eine Geschäftsanweisung soll die Zusammenarbeit in der Geschäftsführung regeln und vorsehen, dass die Geschäftsverteilung geregelt wird.

Erläuterung: Eine Geschäftsführung aus mindestens zwei Personen wird aufgrund der geringen Unternehmensgröße bei den Tochtergesellschaften für nicht erforderlich gehalten.

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

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

Hamburg, im Januar 2010



Henning Tants
Geschäftsführung



Jan Zunke
Geschäftsführung



Michael Heinrich
Aufsichtsrat

SpriAG – Sprinkenhof AG | Steinstraße 7 | 20095 Hamburg | Postfach 10 57 25 | 20039 Hamburg
Fon: 040-33 95 4-0 | Fax: 040-33 07 54 | Internet: www.sprinkenhof.de | E-Mail: info@sprinkenhof.de
Steuernummer: 27/112/00145 | Registergericht: Amtsgericht Hamburg 66 HRB 3219

Konzeption und Layout: Publicis Consultants | shipyard | www.publicis-consultants.de
Fotos: Axel Martens | www.axel-martens.de

