

GESCHÄFTSBERICHT
2011



»Unser gewerbliches
Immobilienmanagement
ist effizient,



da wir mit großem Engagement für eine optimale Kundenzufriedenheit

>



UNTERNEHMENSPROFIL

Klappseite (bitte hier aufschlagen)

die bestmögliche Lösung
anbieten – das bedeutet
für uns {Ein Satz}.«

<

ÜBERBLICK

GESCHÄFTSBEREICHE

der Sprinkenhof AG

IMMOBILIENMANAGEMENT

Das Immobilienmanagement vermietet und bewirtschaftet ein breites und vielfältiges Portfolio von städtischen Büro- und Gewerbeimmobilien sowie unbebauten Grundstücken, Pachthöfen, Streupachtflächen, Parkhäusern und Stellplätzen.



Kaufmännisches Management

Das kaufmännische Management verantwortet sowohl die Vermietung als auch die Verwaltung aus einer Hand.

Technisches Management

Das technische Management stellt mit den Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen der Objekte die nachhaltige Nutzbarkeit sicher.

Infrastrukturelles Management

Das infrastrukturelle Management bildet sämtliche Aufgaben eines umfassenden Dienstleistungsangebotes ab.

IMMOBILIEN-SERVICE-ZENTRUM

Das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) ist der zentrale Ansprechpartner zur Akquirierung und Anmietung von Büroflächen für die FHH sowie verantwortlich für die Projektentwicklung und -steuerung sowie die Hochbaurealisierung.



Vertragsmanagement

Das Vertragsmanagement stellt eine effiziente Flächenversorgung der FHH durch große Kompetenz aus jahrzehntelanger Erfahrung im Bereich der Büro- und Gewerbeimmobilien sicher.

Flächenmanagement

Durch das Flächenmanagement werden Gebäude- und Arbeitsplatzkosten durch Flächenkomprimierung und alternative Arbeitsplatzmodelle optimiert.

Projektentwicklung

Die Immobilienkonzepte für die FHH werden nach den Grundsätzen des „Nachhaltigen Bauens“ entwickelt und realisiert.

Planungs-/Baucontrolling

Das Planungs- und Baucontrolling sichert die Einhaltung von Kosten- und Zeitrahmen für den zukünftigen Nutzer.

UNTERNEHMENSPROFIL

der Sprinkenhof AG

Die Sprinkenhof AG ist der kompetente Partner und Berater der Stadt und garantiert durch hohes immobilienwirtschaftliches Know-how die Planung, Steuerung und Realisierung von Projekten im Interesse der FHH. Erfahrene Teams betreuen im Immobilienmanagement die Objekte und bieten einen erstklassigen Service für das kaufmännische, infrastrukturelle und technische Gebäudemanagement. Die Sprinkenhof AG ist zentraler Ansprechpartner zur Akquirierung und Anmietung von Büroflächen für die FHH. Durch das Immobilien-Service-Zentrum

werden sämtliche Aufgaben übernommen, die sich aus dem Büroflächenbedarf von der Vertragsgestaltung bis zum Flächenmanagement ergeben. In der Projektentwicklung und -steuerung werden unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit alle beteiligten Fachdisziplinen einbezogen, um ökologisch verantwortlich, ökonomisch sinnvoll und funktional vortraglich bedeutende Bauten für die FHH zu realisieren. Die Sprinkenhof AG vernetzt Immobilienwissen von Kaufleuten, Architekten und Technikern seit über 75 Jahren unter einem Dach.

{ Ein Satz }

auf den Punkt gebracht.


Kennzahlen der Sprinkenhof AG

Leerstandsquote
in %

8,0

Umsatz
in Mio. €

51,7

Mietverträge
2011

5.656

Jahresüberschuss
in Mio. €

5,9

INHALT



VORWORT DES VORSTANDS
Seite 6

ERFOLGSBELEGE
Seite 8

LAGEBERICHT
Seite 15

JAHRESABSCHLUSS
Seite 22

PROJEKTE
Seite 41

KONTAKT/IMPRESSUM
Seite 44

Henning Tants

VORSTANDSPRECHER



Jan Zunke

VORSTAND



Im {Ein Satz} für ein attraktives Hamburg.



*Vorwort von Henning Tants, Vorstandssprecher, und
Jan Zunke, Vorstand der Sprinkenhof AG.*

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Geschäftsbericht 2011 ist ein Spiegel dessen, was die Sprinkenhof AG im vergangenen Jahr erreicht hat – und ein Ausblick darauf, was die Gesellschaft auch zukünftig bewegen wird.

Wir schauen auf ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr 2011 zurück. Trotz einer insgesamt verhaltenen konjunkturellen Entwicklung konnten die gesetzten Ziele zum Wohle der Stadt Hamburg erreicht werden. Wir freuen uns daher, mit dem Geschäftsbericht 2011 ein positives Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres vorlegen zu können.

Die von uns betreuten Neubau- und Sanierungsvorhaben verlaufen sämtlich im vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmen. Im vergangenen Jahr konnte nach eineinhalbjähriger Bauzeit das Integrationsprojekt Neubau Grabenstr. 6–8 wie geplant an den zukünftigen Nutzer, die Stiftung Alsterdorf Assistenz West, übergeben werden. Erstmals hat hier das Zusammenwirken unterschiedlicher Disziplinen – intern wie extern – dieses ambitionierte Ergebnis realisiert: Durch die Förderung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, das Engagement der Stiftung Alsterdorf sowie die Unterstützung des Bezirksamts Mitte kann hier die Sprinkenhof AG ein Mustermodell für integrierte Lebensformen präsentieren.

Mit dem Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, als Schlüsselprojekt bei der Realisierung des städtebaulichen Konzepts „Masterplan Mitte Wilhelmsburg 2013/2013+“, wurde planmäßig im Dezember 2010 begonnen. Durch das besondere Engagement aller Projektbeteiligten konnte bis heute das Bauvorhaben wie vorgesehen in den jeweiligen Teilbereichen realisiert werden. Wir

freuen uns daher, im Frühjahr 2013 einen im Dreiklang zwischen der Ökonomie, der Ökologie und der Funktionalität herausragendes Bauwerk dem zukünftigen Nutzer übergeben zu können.

Das Immobilien-Service-Zentrum trägt neben den begleiteten Bauvorhaben mit einem kunden- und serviceorientierten Angebot zu einer effizienten Auslastung von Flächenressourcen bei. Das Immobilienmanagement bewegt sich ergebnisseitig nach wie vor auf stabilem Niveau und trägt mit der Bewirtschaftung und Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden, die sich ganz oder teilweise im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden, wesentlich zum Umsatz bei.

Ein besonderer Dank ist unseren Mitarbeitern geschuldet, die mit großem Engagement, hoher Kompetenz und Teambereitschaft die von unseren Kunden gestellten Erwartungen zielorientiert erfüllt haben. Weiterhin gilt unser Dank der Freien und Hansestadt Hamburg sowie unseren Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die verlässlichen Geschäftsbeziehungen. Wir sehen mit großer Zuversicht den kommenden Herausforderungen entgegen und wollen auch zukünftig einen wesentlichen Beitrag für die Zukunft der Stadt Hamburg leisten.



Henning Tants
Vorstandssprecher



Jan Zunke
Vorstand

Erfolgreicher { Ein Satz }
unserer Mitarbeiter.

»Um im gewerblichen Immobilienmanagement erfolgreich zu sein, haben wir unser Immobilienportfolio strukturell organisiert.«



Die Aufteilung in Teams bildet die Hamburger Bezirke ab, so dass unsere Mitarbeiter Spezialisten für ihre Objekte sind. Sämtliche Immobilienportfoliodaten sind darüber hinaus zentral für alle Entscheidungsträger jederzeit verfügbar.

»Das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) bietet Synergien,
die zu beispielhaften Ergebnissen für die Freie und
Hansestadt Hamburg führen können.«



*Der Neubau des Veterinärkontrollzentrums in Altenwerder, der im Herbst 2010 an die
Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz übergeben wurde, resultiert aus
den Überlegungen des ISZ, dass ein Neubau für die Freie und Hansestadt Hamburg
günstiger ist als eine Anmietung.*

»Im Planungs- und Baucontrolling haben wir den
Kosten- und Zeitfaktor der Projekte im Blick –
unser Ergebnis gibt uns Recht: Alle realisierten
Projekte blieben 2011 im Zeit- und Kostenrahmen.«



*Erfahrung ist alles: Die geschulten Augen unserer Ingenieure und Architekten haben den
Blick für das Wesentliche und können auf jahrelange Erfahrung im Bau zurückblicken.
Eine solide Basis für unsere Hochbauprojekte.*

»Energie-, Ressourcen- und Ökoeffizienz sind Stichworte, die in der Immobilienbranche kontrovers diskutiert werden, doch mit Schlagworten allein ist es nicht getan, denn für eine gute Idee ist die Betrachtung des Ganzen und nicht der einzelnen Teile notwendig.«



Nicht ohne Grund streben wir mit dem Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die Zertifizierung in Gold der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V. an, da hier im Dreiklang zwischen der Ökonomie, der Ökologie und der Funktionalität eine Betrachtung aller wesentlichen Faktoren stattfindet.

»Effizienz in der Vermietung von gewerblichen Immobilien bedeutet für uns, dass unsere Kunden einen verlässlichen Partner haben, um sich auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren zu können.«



Unsere Mitarbeiter gestalten den Unternehmenserfolg der Sprinkenhof AG aktiv mit, denn wir haben eine klare Vorstellung von einem zielgerichteten Vorgehen und effizienten Lösungen im Immobilienmanagement.

{ Ein Satz } zahlt sich aus.


Highlights Geschäftsjahr 2011

Bilanzsumme
in T€

129.474

Eigenkapitalquote
in %

5,0

Cashflow
in Mio. €

4,2

Umsatzerlöse
in T€

51.660

LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 3 % höher als im Vorjahr. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Der wirtschaftliche Aufschwung fand hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Nachdem Deutschland im Jahr 2009 die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 5,1 % erlebt hatte, war das Jahr 2010 durch einen rasanten Aufschwung mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 3,7 % gekennzeichnet. Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber 2010 um 2,3 % gestiegen. Für den deutlichen Anstieg waren vor allem die Energiepreise verantwortlich. Insgesamt verteuerte sich Energie im Jahr 2011 spürbar um 10 %.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich auch im Jahr 2011 positiv entwickelt. Die Arbeitslosigkeit ist deutlich gesunken. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind kräftig gewachsen. Im Jahresdurchschnitt waren 2.976.000 Personen arbeitslos gemeldet und damit 263.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich 2011 auf 7,1 %. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,6 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2011 rund 41,04 Mio. Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 535.000 Personen oder 1,3 %.

Auch in Hamburg reduzierte sich im Dezember 2011 im Vergleich zum Vorjahresmonat die Arbeitslosenquote leicht von 7,4 % auf 7,3 %. Die Hamburger Wirtschaft befindet sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise wieder im Aufwind.

Das Jahr 2011 war ein erfolgreiches Jahr für den Hamburger Büromarkt. Trotz der europäischen und globalen konjunkturellen Turbulenzen erwies sich die Lage der Hamburger Wirtschaft als äußerst stabil. Die Unternehmen der Hansestadt profitierten

2011 abermals von den guten Rahmenbedingungen in Deutschland. Nach dem Einbruch des Büroflächenumsatzes 2009 in Hamburg und einem deutlichen Anstieg um 28 % in 2010 konnte in 2011 nochmals ein Anstieg um 7 % auf 540.000 m² verzeichnet werden. Dabei fiel die Leerstandsquote von 9,6 % auf 8,0 %.

Das gute Vermietungsergebnis in Verbindung mit einem geringen Fertigstellungsvolumen führte im Laufe des Jahres 2011 zu einem spürbaren Anstieg der Mieten. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg die Durchschnittsmiete um € 1,50 auf einen Rekordwert von € 14,50 pro m²/Monat an. Während sich in guten Lagen der Leerstand überproportional verringerte, 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 der 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. Aller Voraussicht nach wird die vorhergesagte Dämpfung der deutschen Konjunktur zu einer Stabilisierung der Mieten auf dem gegenwärtig hohen Mietpreisniveau führen. Das für das Jahr 2012 erwartete Fertigstellungsvolumen von ca. 260.000 m² wird ebenfalls eher nicht mietpreisniveaue erhöhend wirken.

Büroflächenumsatz in Hamburg
in m²



**DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSLAGE
DER SPRINKENHOF AG**

**Verschmelzung mit der SIM Sprinkenhof
Immobilien Management GmbH**

Mit Wirkung zum 01.01.2011 ist die SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH (SIM) auf die Sprinkenhof AG verschmolzen worden. Die Sprinkenhof AG ist in alle laufenden Verträge Übergangslos eingestiegen. Die Mitarbeiter der SIM wurden im Wege eines Betriebsübergangs nach § 613a BGB in die Sprinkenhof AG übernommen.

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.

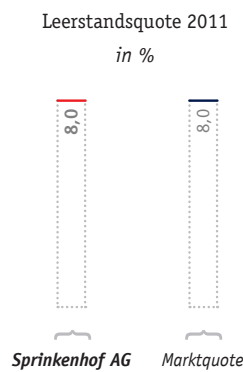
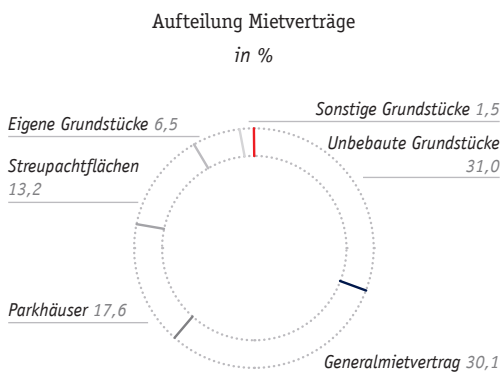
Insgesamt bedürfen derzeit noch leerstehende Mietflächen umfangreicher Investitionen, um den Anforderungen des Marktes bei Neuvermietungen zu entsprechen.

Mit einer Leerstandsquote des Gesamtbestandes von 8,0% (im Vorjahr 8,2%) bewegen sich die Objekte der Gesellschaft auf der Marktquote lt. Grossmann & Berger von 8,0% und weisen eine gute Vermietungssituation auf, wobei Neuvermietungen auf einem vergleichsweise geringeren Mietniveau erfolgten.

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 31.12.2011 insgesamt 2.519 Objekte mit zusammen 6.956 Mietverträgen sowie 4.330 Kfz-Stellplätzen.

Das Immobilienmanagement erfolgt u. a. im Rahmen eines Generalmietvertrags (GMV) mit der FHH. Darüber hinaus werden diverse Objekte über Geschäftsbesorgungs- bzw. Managementverträge, unter anderem für die Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF) sowie für 65 stadteigene Pachthöfe im Auftrag der Finanzbehörde, Abteilung Immobilienmanagement, betreut. Ferner werden 2.269 unbebaute Grundstücke in den Bezirken Wandsbek, Mitte einschließlich Wilhelmsburg und Nord sowie 827 Streupachtflächen betreut.



Instandhaltung und Abbrucharbeiten

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

Insgesamt wurden in 2011 für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 4.646 (im Vorjahr T€ 5.281) als Aufwand erfasst.

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

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. Das ISZ betreut 827 Mietverträge (im Vorjahr 813) mit einer Fläche von ca. 1,4 Mio. m² und verwaltet hiermit ein Mietvolumen von ca. € 168 Mio. Aus der wirtschaftlichen Betreuung dieses Bestandes generiert das ISZ einen Ertrag von T€ 632 netto. Zusätzlich wird vom ISZ ein projektiertes Bauvolumen von über € 250 Mio. gemanagt.

Investitionen / Neubau / Bauliche Aktivitäten

Die Sanierung bzw. Erweiterung der Schwarzenbergkaserne für die Technische Universität Harburg (TUHH) ist eine Baubetreuungsmaßnahme für die Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF). Das Bauvolumen wird ca. € 24 Mio. betragen. Nach Übergabe des ersten Bauabschnittes im Dezember 2011 ist die Fertigstellung für Mitte 2012 geplant.

Für das Bezirksamt Harburg wird seit 2010 das Rathausforum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. € 21 Mio. errichtet. Die Bauarbeiten laufen zeit- und kostenmäßig im Plan. Die Übergabe erfolgte in zwei Abschnitten zum 01.04. und 01.07.2012.

Das derzeit größte Projekt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund € 192 Mio. ist der Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) in Wilhelmsburg. Der vorgesehene Baubeginn im Dezember 2010 konnte eingehalten werden und die Bauarbeiten laufen zeit- und kostenmäßig im Plan. Hierfür wurde in 2010 eine Grundstücksverwaltungsgesellschaft gegründet, die mit Geschäftsaufnahme in 2011 der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegt.

Der Umbau der Alten Rindermarkthalle zu einem Verbrauchermarkt wurde im September 2011 genehmigt. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2013 mit einem Investitionsvolumen von ca. € 10,1 Mio. geplant.

Im Rahmen der Sanierung der Kasematten im Bereich Amsinckstraße und Deichtorstraße durch die DB-Netz AG übernimmt die Sprinkenhof AG von der FHH die Kasematten. Die Übernahme wurde im Oktober 2011 genehmigt. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2013 mit einem Investitionsvolumen von ca. € 15,7 Mio. geplant. Die FHH wird das Defizit aus den Erträgen und Aufwendungen übernehmen.

DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSGRUNDLAGEN UND DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Ertragslage

Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Projektsteuerungshonoraren sind im Jahr 2011 leicht um T€ 31 auf T€ 51.660 gestiegen. Die Mieterlöse, die den Hauptanteil der Umsätze darstellen, sind um T€ 261 gesunken. Objektzugänge und die ganzjährige Vermietung von in 2010 zum Bestand hinzugenommenen Objekten konnten den Rückgang durch Objektabgänge nicht ausgleichen. Nennenswerte Mietsteigerungen bei bestehenden Verträgen waren am Markt nicht durchsetzbar.

Die Erträge aus Baubetreuungsleistungen werden seit 2010 unmittelbar als Dienstleistungserträge erfasst und belaufen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt T€ 1.807 (im Vorjahr T€ 1.644).

Mit rund T€ 632 (im Vorjahr 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 von insgesamt T€ 1.238 (im Vorjahr T€ 864) bei. Für die technische Betreuung der Tochterunternehmen Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH und Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH konnten Umsatzerlöse von T€ 320 (im Vorjahr T€ 352) erzielt werden.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge tragen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH, Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH und der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH mit insgesamt T€ 28

(im Vorjahr T€ 160) zum Ergebnis der Sprinkenhof AG bei. Der Rückgang ist insbesondere auf den Wegfall der Ergebnisabführung der SIM (im Vorjahr T€ 121) aufgrund der Verschmelzung zurückzuführen. Der bestehende Verlustvortrag der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH wurde ebenfalls durch den Jahresüberschuss ausgeglichen, so dass das Eigenkapital wieder vollständig hergestellt ist.

Die von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen belaufen sich insgesamt auf € 16,8 Mio. und liegen damit € 1,1 Mio. über dem Vorjahr. Dabei liegt die Generalmiete an die FHH mit € 10,0 Mio. aufgrund von Sondereffekten € 2,6 Mio. über Plan. Daneben sind insbesondere die Heizkosten um € 1,0 Mio. gestiegen, so dass die Haus- und Grundstücksaufwendungen insgesamt um € 1,8 Mio. auf € 33,0 Mio. gestiegen sind.

Das Jahresergebnis beträgt einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften € 5,9 Mio und wird im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags über die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH an die HGV abgeführt. Erheblichen Anteil am Ergebnis mit € 3,1 Mio. haben hierbei die gesellschaftseigenen Parkhäuser.

Personal

Aufgrund der Tarifentwicklung (Erhöhung um 0,6 Prozentpunkte zum 01.01.2011 und 0,5 Prozentpunkte zum 01.08.2011) und der von der SIM übernommenen 11 Mitarbeiter im Rahmen der Verschmelzung hat sich der gesamte Personalaufwand – einschließlich sozialer Aufwendungen und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – im Berichtsjahr auf T€ 5.725 (im Vorjahr T€ 5.103) erhöht. Aufgrund der Neuregelungen des BilMoG

werden für die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von T€ 60 unter den außerordentlichen Aufwendungen (1/15 des Anpassungsbetrags zum 01.01.2010) und in Höhe von T€ 329 unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erfasst.

Beschäftigte der Sprinkenhof AG
Anzahl



Vermögens- und Finanzlage

Die Minderung der Eigenkapitalquote auf 5,0% (im Vorjahr 5,5%) ist ausschließlich auf die Erhöhung der Bilanzsumme zurückzuführen. Die Bilanzsumme hat sich insgesamt um € 11,8 Mio. erhöht.

Das Sachanlagevermögen stieg trotz der planmäßigen Abschreibungen aufgrund von Baumaßnahmen um € 15,2 Mio. Das Investitionsvolumen der Gesellschaft liegt mit € 18,4 Mio. aufgrund der eigenen Baumaßnahmen über dem Vorjahresniveau von € 6,2 Mio.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Vergleich zum Vorjahr um € 6,7 Mio. gesunken. Ursächlich ist vor allem eine Rückzahlung der von der Gesellschaft erfolgten Vorfinanzierung des Neubaus der BSU durch die GGV. Parallel haben sich

die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen vermindert, da die Vorfinanzierung des Neubaus der BSU über Tagesgeld der HGV finanziert wurde und nunmehr zurückgeführt werden konnte.

Trotz planmäßiger Tilgungen haben sich durch die Finanzierung der Baumaßnahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um € 12,7 Mio. erhöht. Für die Neubauvorhaben wurden in 2011 Darlehen i. H. v. € 13,5 Mio. aufgenommen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um € 8,6 Mio. aufgrund der Bautätigkeiten gestiegen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt € 4,2 Mio. gegenüber € 2,2 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.

Nachtragsbericht

Im April 2012 wurde mit dem Immobilienmanagement der Finanzbehörde eine auf den 1. Januar 2011 rückwirkende Anpassung der Generalmiete auf € 10,0 Mio. p. a. vereinbart.

BERICHT ÜBER DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG SOWIE CHANCEN UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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 Schadenspotentials nach wie vor sachgerecht ist.

Als wesentliche Risiken werden der Abgang ertragsstarker Objekte, Folgen aus dem bisher nicht verlängerten Generalmietvertrag, eine mögliche Gebühr für die Weiternutzung der Parkhäuser und die Risiken aus möglichen Zeit- und Kostenüberschreitungen der Budgetansätze im Rahmen der Baubetreuung identifiziert. Weitere wesentliche Risiken mit Wirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat das Risikomanagementsystem nicht erkennen lassen.

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.

Die Verhandlungen über die Fortführung des zum 31.12.2011 ausgelaufenen GMV sind noch nicht abgeschlossen. Die Gesellschaft geht von einer Verlängerung des Vertrages aus, wobei die Berechnung der Höhe der Generalmiete ein wesentlicher Verhandlungsgegenstand sein wird. Im Rahmen dieser Verhandlungen sollen auch die Verträge über die unbebauten Grundstücke und die Pachthöfe aktualisiert werden. Die Auswirkungen auf das Ergebnis werden als eher gering eingestuft.

Bereits 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 für die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), das Veterinärkontrollzentrum, das WBZ/SBZ Bezirksamt Harburg sowie für die Sanierung/Erweiterung der Schwarzenbergkaserne für die TUHH mit einem Gesamtbauvolumen von rund € 250 Mio. übertragen. Hierdurch kann die Auftragslage im Bereich Spezialtechnik bis über das Jahr 2013 hinaus als gesichert angesehen werden.

Beim Umbau der Alten Rindermarkthalle wird sich die Sprinkenhof AG mit ca. T€ 500 an der Beseitigung von Asbest beteiligen. Weitere 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 Siel- und Trinkwasserleitungssanierungen noch nicht abschätzbar und deshalb noch nicht berücksichtigt.

Die FHH plant den Verkauf des Objektes Klosterwall. Sollte es zu einem Verkauf kommen, würde sich der Mietertrag um ca. € 2,8 Mio. vermindern und ebenso eine Anpassung der Generalmiete bedingen.

Für die Parkhäuser Große Reichenstraße, Neue Gröningerstraße und Rödingsmarkt ist die Weiternutzung durch die Sprinkenhof AG durch die Entscheidung der Finanzbehörde über eine Nichtausübung der Wiederkaufsrechte nunmehr gesichert. Ertragsausfälle von € 2,0 Mio. waren ab 2012 zu befürchten.

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

Mit allen Tochtergesellschaften sind Gewinnabführungsverträge geschlossen. Diese tragen positiv zum Ergebnis bei.

PROGNOSEBERICHT

Für 2012 wird ein erheblich geringeres Wirtschaftswachstum als in 2011 erwartet. Die europäische Schuldenkrise belastet dabei die deutsche Konjunktur. So erwartet die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose in ihrem Herbstgutachten, dass das Bruttoinlandsprodukt in 2012 lediglich um 0,8% zunimmt. Die Bundesregierung erwartete in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1% in 2012. In ihrem Bundeshaushalt 2012 – Sollbericht – geht die Bundesregierung nur noch von einem Wachstum von 0,7% für das Jahr 2012 aus.

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

Für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 rechnet die Gesellschaft mit Jahresüberschüssen vor Ergebnisabführung von € 3,4 Mio. bzw. € 3,2 Mio. Die Reduzierung unter das Niveau von 2011 ist insbesondere auf Veränderungen im Bestand der im Rahmen des

Generalmietvertrags zu betreuenden Objekte und die Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen zurückzuführen. Die Ertragslage und die Beschäftigung im technischen Bereich sind durch die derzeit projektierten bzw. begonnenen Neubauvorhaben als gesichert anzusehen. Ein möglicher Verkauf von Objekten bzw. Bestandsveränderungen im Rahmen des Generalmietvertrages werden 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, 5. April 2012



Henning Tants
Vorstandssprecher



Jan Zunke
Vorstand

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

zum 31. Dezember 2011

AKTIVSEITE	Anhang	2011	2010
		€	T€
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		39.933,00	19
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		58.952.636,86	60.788
2. Bauten auf fremden Grundstücken		1.139.040,07	1.290
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken		35.114.597,20	32.277
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		194.736,19	212
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		17.657.996,27	3.214
		113.059.006,59	97.781
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		81.685,20	108
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		0,00	85
		81.685,20	193
		113.180.624,79	97.993
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Betriebsstoffe		49.878,72	40
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten		7.106.375,53	6.922
		7.156.254,25	6.962
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.670.080,03	1.716
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		3.259.517,59	10.001
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg		1.291.967,86	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände		59.455,00	150
		6.281.020,48	11.867
III. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.812.787,13	821
		16.250.061,80	19.650
C. Rechnungsabgrenzungsposten		42.902,56	55
Gesamt Aktiva		129.473.589,21	117.697

PASSIVSEITE	Anhang	2011	2010
		€	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	2.340
		2.676.734,56	2.677
		6.485.798,60	6.486
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		5.743.494,00	5.737
2. Sonstige Rückstellungen	(4)	2.763.733,53	4.352
		8.507.227,53	10.089
C. Verbindlichkeiten	(5)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		88.709.630,81	75.987
2. Erhaltene Anzahlungen		6.765.289,46	6.696
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.583.099,73	2.020
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		6.057.209,25	13.733
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg		0,00	1.333
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 (i. V. € 1.587.082,99) davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit € 190.959,82 (i. V. € 191.028,58)		1.274.884,75	366
		113.390.114,00	100.134
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.090.449,08	988
Gesamt Passiva		129.473.589,21	117.697

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Anhang	2011	2010
		€	T€
1. Umsatzerlöse	(6)	51.659.918,83	51.629
2. Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten		194.101,53	226
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		282.500,00	295
4. Sonstige betriebliche Erträge	(7)		2.866
5. Haus- und Grundstücksaufwendungen			
a) Aufwendungen für Betriebsstoffe		206.988,49	147
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		32.816.139,21	31.082
		33.023.127,70	31.229
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		4.819.225,48	4.202
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung € 30.639,08 (i.V. T€ 179)		905.756,87	901
		5.724.982,35	5.103
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.989.979,22	2.987
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.575.054,07	3.877
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen, davon aus verbundenen Unternehmen € 27.936,85 (i.V. T€ 160)	(8)	27.936,85	160
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon an verbundene Unternehmen € 24.338,30 (i.V. T€ 13)		26.950,24	65
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme, davon an verbundene Unternehmen € 0,00 (i.V. T€ 33)		0,00	33
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundene Unternehmen € 5.687,07 (i.V. T€ 12)	(9)	4.476.043,24	4.611
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.948.150,31	7.401
14. Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis		60.133,00	60
15. Sonstige Steuern		-36.569,84	8
16. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	(10)	5.924.587,15	7.333
17. Jahresergebnis		0,00	0

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

Darstellung, Gliederung, Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses entsprechen den Vorjahresgrundsätzen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand, bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen wurden in 2011 gemäß § 284 Abs. 2 Nr. 5 HGB in Höhe von T€ 579 aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2011 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.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt. Für das allgemeine Kreditrisiko ist eine Pauschalwertberichtigung für Forderungen aus dem Liefer- und Leistungsverkehr mit 2 % gebildet. Die Pensionsverpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Bei der Festlegung des laufzeitkongruenten Rechnungszinssatzes wurde in Anwendung des Wahlrechts nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz der letzten sieben Jahre verwendet, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 5,14 %. 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.

Durch die erstmalige Anwendung der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) im Vorjahr hat sich zum 1. Januar 2010 eine Unterdotierung in Höhe von T€ 902 ergeben. In Anwendung des Übergangswahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird der Unterschiedsbetrag über eine Laufzeit von 15 Jahren verteilt. Im Geschäftsjahr 2011 erfolgte eine Zuführung in Höhe von T€ 60, die im außerordentlichen Aufwand ausgewiesen ist. Zum 31. Dezember 2011 betragen die infolge der Übergangsregelung nicht in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 782.

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 zum 31. Dezember 2011 bestehende Saldo aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof AG treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben bei der HSH Nordbank AG und der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH beträgt T€ 68. Des Weiteren führt die Gesellschaft jeweils ein Treuhandkonto bei der HSH Nordbank AG (T€ 5) und eines bei der Aareal Bank AG (T€ 697) für die KG VHG Verwaltung Hamburgische Gebäude GmbH & Co. Sämtliche Treuhandkonten werden in der Bilanz der Sprinkenhof AG nicht bilanziert.

ERLÄUTERUNGEN UND ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR BILANZ

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

HISTORISCHE ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN*	Stand per 01.01.11	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand per 31.12.11
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	368	54	50	0	372
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	99.065	13	0	0	99.078
2. Bauten auf fremden Grundstücken	3.778	0	0	0	3.778
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	38.842	564	93	3.252	42.565
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.591	55	52	0	1.594
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.327	17.696	0	-3.252	17.771
	146.603	18.382	145	0	164.786
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108	0	26	0	82
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	85	0	85	0	0
	193	0	111	0	82
	147.164	18.382	306	0	165.240

* Rundungsdifferenzen sind möglich.

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN*	Stand per	Zugänge	Abgänge	Stand per	Buchwert	Buchwert
	01.01.11			31.12.11	31.12.11	des Vorjahres
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	349	33	50	332	40	19
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.278	1.848	0	40.126	58.952	60.787
2. Bauten auf fremden Grundstücken	2.489	151	0	2.640	1.138	1.289
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	6.564	885	0	7.449	35.116	32.278
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.378	73	52	1.399	195	213
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	113	0	0	113	17.658	3.214
	48.822	2.957	52	51.727	113.059	97.781
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	82	108
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	85
	0	0	0	0	82	193
	49.171	2.990	102	52.059	113.181	97.993

* Rundungsdifferenzen sind möglich.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamt- betrag 31.12.11	Restlaufzeit	
	T€	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.670	1.670	0
Vorjahr	1.716	1.716	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.260	3.260	0
Vorjahr	10.001	10.001	0
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	1.292	1.292	0
Vorjahr	0	0	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	59	1	58
Vorjahr	150	92	58
Gesamt	6.281	6.223	58
Vorjahr	11.867	11.809	58

In den Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1.625 enthalten. Die Forderungen sind mit Verbindlichkeiten gleicher Fristigkeit saldiert.

(3) Das gezeichnete Kapital der Sprinkenhof AG beträgt € 3.768.832,00 und ist eingeteilt in 7.361 auf den Namen lautende 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 beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten (T€ 2.102). Die Rückstellungen für in 2011 unterlassene Instandhaltungsaufwendungen wurden auf Grundlage der zum Jahrestichtag fest erteilten Aufträge und des voraussichtlichen Leistungsstands zum 31.03.2012 gebildet. Darüber hinaus hat die Gesellschaft bei der Erstanwendung des BilMoG von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB für bereits gebildete Instandhaltungsrückstellungen Gebrauch gemacht. Unter den sonstigen Rückstellungen sind zum 31. Dezember 2011 insoweit Instandhaltungsrückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 1.608 ausgewiesen.

5) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31.12.2011

	Gesamt- betrag 31.12.11	bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.710	1.787	5.512	81.411
Vorjahr	75.987	1.335	5.320	69.332
2. Erhaltene Anzahlungen	6.765	6.765	0	0
Vorjahr	6.696	6.696	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.583	10.583	0	0
Vorjahr	2.020	2.020	0	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.057	6.057	0	0
Vorjahr	13.733	13.733	0	0
davon gegenüber Gesellschaftern T€ 5.990 (i.V. T€ 13.684)				
5. Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	0	0	0	0
Vorjahr	1.333	1.333	0	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.275	1.233	42	0
Vorjahr	365	273	92	0
davon im Rahmen der soz. Sicherheit T€ 198 (i.V. T€ 191)				
Gesamt	113.390	26.425	5.554	81.411
Vorjahr	100.134	25.390	5.412	69.332

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH gesichert. Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen branchenübliche Eigentumsvorbehalte an den gelieferten Gegenständen.

ERLÄUTERUNGEN UND ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- (6) Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieterlösen (T€ 42.053) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen (T€ 3.365) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen (T€ 6.241).
- (7) Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge i.H.v. T€ 2.390 ausgewiesen. Es handelt sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 1.155) sowie Erträge aus Schadensersatzleistungen (T€ 1.040). Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen aus der Ausbuchung von Forderungen in Höhe von T€ 395 enthalten.
- (8) Auf Grundlage der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge wurden von der Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH, der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH sowie der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH Erträge aus der Gewinnabführung i.H.v. insgesamt T€ 28 an die Sprinkenhof AG abgeführt. Gemäß § 301 AktG wurde ein Teil des Gewinns der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH i.H.v. T€ 3 mit dem noch bestehenden Verlustvorträgen verrechnet.
- (9) Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen i.H.v. T€ 329 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.
- (10) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden € 5.924.587,15 an die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, abgeführt.

BETEILIGUNGEN

Die Sprinkenhof AG hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteiligungsquote in %	Eigenkapital €	Ergebnis 2011 €
GGV Grundstücksgesellschaft				
Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100	25.000,00	0,00
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH	Hamburg	100	26.000,00	0,00
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100	27.796,58	0,00

** Rundungsdifferenzen sind möglich.*

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus der Anmietung der Geschäftsräume belaufen sich die festen finanziellen Verpflichtungen auf T€ 594 p. a.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus zwangsläufigen Folgeinvestitionen. Die Folgeinvestitionen betreffen vor allem die Neubauvorhaben für das Verwaltungsgebäude der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, das WBZ/SDZ Bezirksamt Harburg, den Umbau der Alten Rindermarkthalle sowie die Sanierungsarbeiten für die Technische Universität Harburg und der Kasematten für die DB-Netz AG. Nach aktuellen Planungen werden Folgeinvestitionen von insgesamt € 186,9 Mio. erwartet.

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 derzeit nicht abschließend bestimmbar, da insbesondere die Verhandlungen über die Fortführung und die zukünftige Miethöhe des zum 31.12.2011 ausgelaufenen Generalmietvertrags mit der Freien und Hansestadt Hamburg noch nicht abgeschlossen sind.

SONSTIGE ANGABEN

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 87 Angestellte und 12 gewerbliche Mitarbeiter.

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011 beinhalten € 260.731,89 erfolgsunabhängige und € 55.000,00 erfolgsabhängige Bezüge, insgesamt € 315.731,89 (Vorjahr: € 305.404,91). Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen für die Vorstände beträgt € 623.311,00.

An ehemalige Vorstände wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 74.105,90 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände beträgt € 1.043.776,00.

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

Im Jahresabschluss 2011 sind Aufwendungen für die Abschlussprüfung in Höhe von T€ 27 enthalten.

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

Die Sprinkenhof AG und ihre Tochtergesellschaften GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH und Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH werden über die sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, in den Konzernabschluss zum 31.12.2011 der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, einbezogen, der im elektronischen 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.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SpriAG – Sprinkenhof AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 Kontrollsys-

tems 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 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, 5. April 2012

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hartmut Schmidt
Wirtschaftsprüfer

Ulrike Deike
Wirtschaftsprüferin

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 vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Die Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2011 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 des Vorstandes als auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011. 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 2011.

Hamburg, im Juni 2012

Der Aufsichtsrat



Dr. Sibylle Roggencamp
(Vorsitzende)

**ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2011
ZUM HAMBURGER CORPORATE GOVERNANCE KODEX**

Die SpriAG – Sprinkenhof AG und ihre Tochtergesellschaften

- Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH,
- Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH und
- GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH

haben im Zeitraum vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011 mit folgenden Ausnahmen alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) eingehalten, die von den jeweiligen Geschäftsführungen und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind.

Von folgendem Punkt wurde abgewichen:

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 (mit Ausnahme der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH) 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, 13.12.2011

Henning Tants
Vorstandssprecher

Hamburg, 13.12.2011

Jan Zunke
Vorstand

Dr. Sibylle Roggencamp
Aufsichtsrat

MEHRJAHRESÜBERSICHT

für die Jahre 2007 bis 2011

	2011	2010	2009	2008	2007
	T€	T€	T€	T€	T€
Finanzkennzahlen					
Umsatzerlöse	51.660	51.629	52.805	49.919	46.756
Jahresergebnis	5.925	7.333	6.661	5.299	9.760
Bilanzsumme	129.474	117.697	108.272	107.132	115.093
Eigenkapital	6.486	6.486	6.486	6.486	6.486
Eigenkapitalquote in %	5,0	5,5	5,9	6,1	5,6
Cashflow	4.200	2.200	9.939	8.902	15.487
EBIT	10.032	11.706	9.889	9.137	12.587
EBITDA	13.022	14.693	13.148	12.588	18.211
Instandhaltungsaufwendungen	4.646	5.280	7.193	6.345	7.295
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	112*	98	94	94	94
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	2.519	2.476	2.512	1.917	1.874
Mietverträge (Anzahl)	6.956	4.986	5.979	5.712	5.618
Mieterlöse	42.053	42.053	44.046	41.833	39.506

* Einschließlich der SIM-Mitarbeiter (SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH), die im Rahmen der Verschmelzung auf die Sprinkenhof AG übergegangen sind.

ORGANE

Vorstand

Henning Tants
Vorstandssprecher

Jan Zunke
Vorstand

Aufsichtsrat

Dr. Sibylle Roggencamp
Amtsleiterin in der Finanzbehörde
Vorsitzende

Dr. Andreas Reuß
Geschäftsführer der HGV Hamburger Gesellschaft für
Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH,
stellvertretender Vorsitzender, ausgeschieden am 29.09.2011

Rainer Wiemers
Referent der HGV Hamburger Gesellschaft für
Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH,
stellvertretender Vorsitzender, eingetreten am 29.09.2011

Sylke Andresen-Schmidt
SpriAG – Sprinkenhof AG, technische Angestellte

Nils Petschke
SpriAG – Sprinkenhof AG, technischer Angestellter

Peter Axmann
Leiter Immobilienkunden bei der HSH Nordbank AG

Konsul Peter Rehaag
Rechtsanwalt

Hamburg, 5. April 2012



Henning Tants
Vorstandssprecher



Jan Zunke
Vorstand

PROJEKTE

NEUBAU DER BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT IN HAMBURG-WILHELMSBURG



Der durch die Sprinkenhof AG geplante und realisierte Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 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. Das neue Verwaltungsgebäude betont bereits durch seine Architektur den Nutzen für die zukünftigen Nutzer und wird im Bereich des Stadtmodells für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Das Bauvorhaben konnte im Dezember 2010 planmäßig begonnen werden und liegt derzeit im vorgegebenen Zeit- und Kostenrahmen. Die Übergabe an den zukünftigen Nutzer ist für Frühjahr 2013 vorgesehen.

MODELLPROJEKT GRABENSTR. 6-8



Im Rahmen eines bisher einmaligen Modellprojektes unter Federführung der Sprinkenhof AG, der Beteiligung des Bezirksamts-Mitte und der Stiftung alsterdorf assistenz west ist in enger Zusammenarbeit aller Beteiligten ein Ort geschaffen worden, der als Vorbild für zukünftige Konzepte dienen soll. Das Konzept sieht die Integration von Menschen mit Unterstützungsbedarf in einem Haus vor, wo auch Familien ein Zuhause haben. Darüber hinaus soll das Projekt zur Steigerung der Qualität und Attraktivität des Stadtteiles St. Pauli beitragen. Ferner stellt das Projekt beispielhaft die intensive Zusammenarbeit innerhalb der Sprinkenhof AG dar: Das Immobilien-Service-Zentrum, welches den Neubau errichtete und unmittelbar auf etwaige Bedürfnisse für die zukünftige Vermietung reagieren konnte, da die Vermietung und Bewirtschaftung des Gebäudes nach der Fertigstellung unmittelbar vom Immobilienmanagement der Sprinkenhof AG wahrgenommen wurde.

ANMIETUNG FÜR DIE UNIVERSITÄT HAMBURG



Das Immobilien-Service-Zentrum hat nach sehr langwierigen Vertragsverhandlungen im Jahr 2011 zum 01.01.2012 erfolgreich einen Mietvertrag für die Universität Hamburg am Mittelweg 176–177 vereinbart. Aus Effizienzgründen sollen auf etwa 12.600 m² Bürofläche 450 Mitarbeiter der Universitätsverwaltung inklusive des Präsidiums zentral zusammengelegt werden, die bisher in der Stadt verteilt mit unwirtschaftlicher Raumaufteilung untergebracht waren. Das Immobilien-Service-Zentrum hat den gesamten Prozess begleitet und sorgt auch nach der Vertragsunterzeichnung dafür, dass die Bau- und Ausstattungsvorgaben der Universität Hamburg eingehalten werden, die im Rahmen der notwendigen Umbaumaßnahmen vorgegeben waren.

KONTAKT/IMPRESSUM

Herausgeber

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

Kirchhoff Consult AG, Hamburg
www.kirchhoff.de

Fotografie

Christian O. Bruch, Hamburg
www.christianbruch.de

Tim Gerdts, Hamburg
www.timgerdts.com

Druck

eurodruck, Hamburg

