

RUNDUM FÜR HAMBURG

GESCHÄFTSBERICHT 2012



 Sprinkenhof AG

KENNZAHLEN
der Sprinkenhof AG

7.077 Mietverträge 2012

6,2 Leerstandsquote in %

9,4 Generalmiete an die FHH in Mio. €

6,9 Jahresüberschuss in Mio. €

RUNDUM FÜR HAMBURG

Der Anspruch ist klar: einen Immobilienspezialisten zu haben, der sämtliche gewerblichen immobilienwirtschaftlichen Fachbereiche professionell für die Freie und Hansestadt Hamburg abdeckt. Daher bietet die Sprinkenhof AG in zwei verschiedenen Tätigkeitsschwerpunkten einen umfassenden Service rund um das Thema städtische gewerbliche Immobilien an.

Das Immobilienmanagement bietet eine effiziente Bewirtschaftung nicht nur in den sogenannten 1-a-Lagen an, sondern für sämtliche Flächen des gewerblichen Immobilienmarktes. Daher finden sich im Portfolio neben den klassischen Büro- und Ladenimmobilien auch ganz spezielle Objekte wie bspw. Pachthöfe, Bunker oder Leuchttürme. Für diese besonderen Aufgaben ist die Sprinkenhof AG kaufmännisch und technisch bestens aufgestellt.

Und um den besonderen Anforderungen einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauweise zu entsprechen, sind für das Immobilien-Service-Zentrum bei der Realisierung von Bauvorhaben insbesondere Energieeffizienz und ganzheitliche Überlegungen zum Gesamtlebenszyklus eines Gebäudes keine Wunschziele, sondern täglicher Maßstab zur Orientierung. Dass dies im Rahmen der vorgegebenen Zeit- und Kostenpläne realisiert werden kann, zeigt sich an den Ergebnissen der in den vergangenen Jahren fertiggestellten Bauvorhaben. Darüber hinaus bieten wir im Rahmen der Anmietung von Flächen für die FHH einen professionellen Service, der immer die besonderen Vorgaben unseres öffentlichen Auftraggebers im Auge behält.

Daher ist der Anspruch hoch, denn auch zukünftig sollen die Ergebnisse Ansporn sein, den kommenden Herausforderungen gerecht zu werden und die Aufgaben im Sinne der Vorgaben der Freien und Hansestadt Hamburg zu realisieren und auch weiterhin rundum gelungen für Hamburg zu erfüllen.

INHALT

04	Überblick
08	Vorwort des Vorstands
10	Rundum für höchste Budgettreue
12	Rundum für erfolgreichen Werterhalt
14	Rundum für nachhaltiges Bauen
16	Rundum für zufriedene Kunden
19	Lagebericht
26	Jahresabschluss
29	Anhang
43	Mehrjahresübersicht
44	Organe
45	Kontakt/Impressum

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 Maßnahmen zur Instandhaltung und Sanierung 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 Freie und Hansestadt Hamburg (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

Das Flächenmanagement optimiert Gebäude- und Arbeitsplatzkosten durch Flächenkomprimierung und alternative Arbeitsplatzmodelle.

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 ihr hohes immobilienwirtschaftliche Know-how die Planung, Steuerung und Realisierung von Projekten im Interesse der FHH. Erfahrene Teams im Immobilienmanagement und im Immobilien-Service-Zentrum bieten einen erstklassigen Service für das kaufmännische, infrastrukturelle und technische Gebäudemanagement. Das Immobilienmanagement ist darauf spezialisiert, das sehr heterogene Portfolio effizient zu vermarkten und zu bewirtschaften. Durch das Immobilien-Service-Zentrum werden sämtliche Aufgaben übernommen, die sich aus dem

Büroflächenbedarf der FHH ergeben, angefangen von der Vertragsgestaltung bis zum Flächenmanagement.

In der Projektentwicklung und -steuerung werden unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit alle beteiligten Fachdisziplinen einbezogen, um ökologisch verantwortlich, ökonomisch sinnvoll und funktional verträglich bedeutende Bauten für die FHH zu realisieren. Die Sprinkenhof AG vernetzt Immobilienwissen von Kaufleuten, Architekten und Technikern seit über 75 Jahren unter einem Dach.

VORSTAND



A photograph of two men in dark suits standing on a curved stone ledge overlooking a lake. The man on the left is older with white hair and a beard, wearing a pink and white striped tie. The man on the right is younger with dark hair, wearing a light blue tie. In the background, there are lush green trees, a paved walkway, and an outdoor cafe area with people sitting under umbrellas. The sky is blue with some clouds.

HENNING TANTS
Vorstandssprecher

JAN ZUNKE
Vorstand

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Partner und Kunden der Sprinkenhof AG,

die Sprinkenhof AG blickt trotz des unsicheren gesamtwirtschaftlichen Umfeldes auf ein erfolgreiches Jahr 2012 zurück: So wurden im vergangenen Jahr die selbstgesteckten Ziele nicht nur erreicht, sondern in wesentlichen Punkten übertroffen. Auch im Berichtsjahr 2012 konnten wir an die dynamische Entwicklung der Vorjahre anknüpfen. Diese positive Entwicklung belegen die Zahlen unseres Jahresabschlusses 2012 und die Ihnen in diesem Geschäftsbericht darüber hinaus präsentierten Angaben. Wir hoffen, dass Ihnen die beschriebenen Zahlen und Maßnahmen sowie die folgenden Details zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind, für die Freie und Hansestadt Hamburg nachhaltige Werte zu schaffen.

Der Hamburger Immobilienmarkt zeigte sich 2012 trotz der Unsicherheiten robust. Die Mieten verliefen im Jahresverlauf auf gleichbleibendem Niveau. Die durchschnittliche Leerstandsquote für Büroimmobilien in Hamburg belief sich zum Jahresende 2012 auf 7,4%. Die durchschnittliche Quote der Sprinkenhof AG betrug hingegen lediglich 6,2%. Das Immobilienmanagement 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 und bewegt sich ergebnisseitig nach wie vor auf stabilem Niveau.

Die von uns betreuten Neubau- und Sanierungsvorhaben sind sämtlich im vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmen realisiert worden. Dazu gehören insbesondere der Neubau des Rathausforums Harburg sowie die Sanierung bzw. Erweiterung der ehemaligen Schwarzenbergkaserne für Zwecke der Technischen Universität Hamburg-Harburg. Auch der Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Hamburg-Wilhelmsburg beweist, dass die gesteckten Ziele erreichbar sind und durch das besondere Engagement aller Projektbeteiligten wie vorgesehen realisiert werden können. Wir konnten daher der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ein Bauwerk übergeben, das dem Dreiklang von Ökonomie, Ökologie und Funktionalität mehr als nur gerecht wird.

Die Übertragung weiterer Aufgaben auf die Sprinkenhof AG – vor allem im Geschäftsbereich des Immobilien-Service-Zentrums – weist auf ein zusätzliches Potenzial an Aufgaben und hieraus zu generierenden Erträgen hin, die auch in Zukunft zur Sicherung eines positiven Beitrages der Sprinkenhof AG zum Wohle der Freien und Hansestadt Hamburg beitragen werden.

Der Vorstand ist überzeugt, dass die immobilienwirtschaftliche und soziale Kompetenz sowie die Einsatzbereitschaft sämtlicher

Mitarbeiter 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 ihre Teambereitschaft gedankt, die mit hoher Kompetenz 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 hoffen, auch zukünftig mit unserer Expertise für ein kundenorientiertes und wirtschaftlich effizientes Immobilienmanagement ein positives Ergebnis für die Freie und Hansestadt Hamburg erwirtschaften zu können.

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'H. Tants' and the signature on the right is 'Jan Zunke'. Both are written in a cursive, flowing style.

Henning Tants
Vorstandssprecher

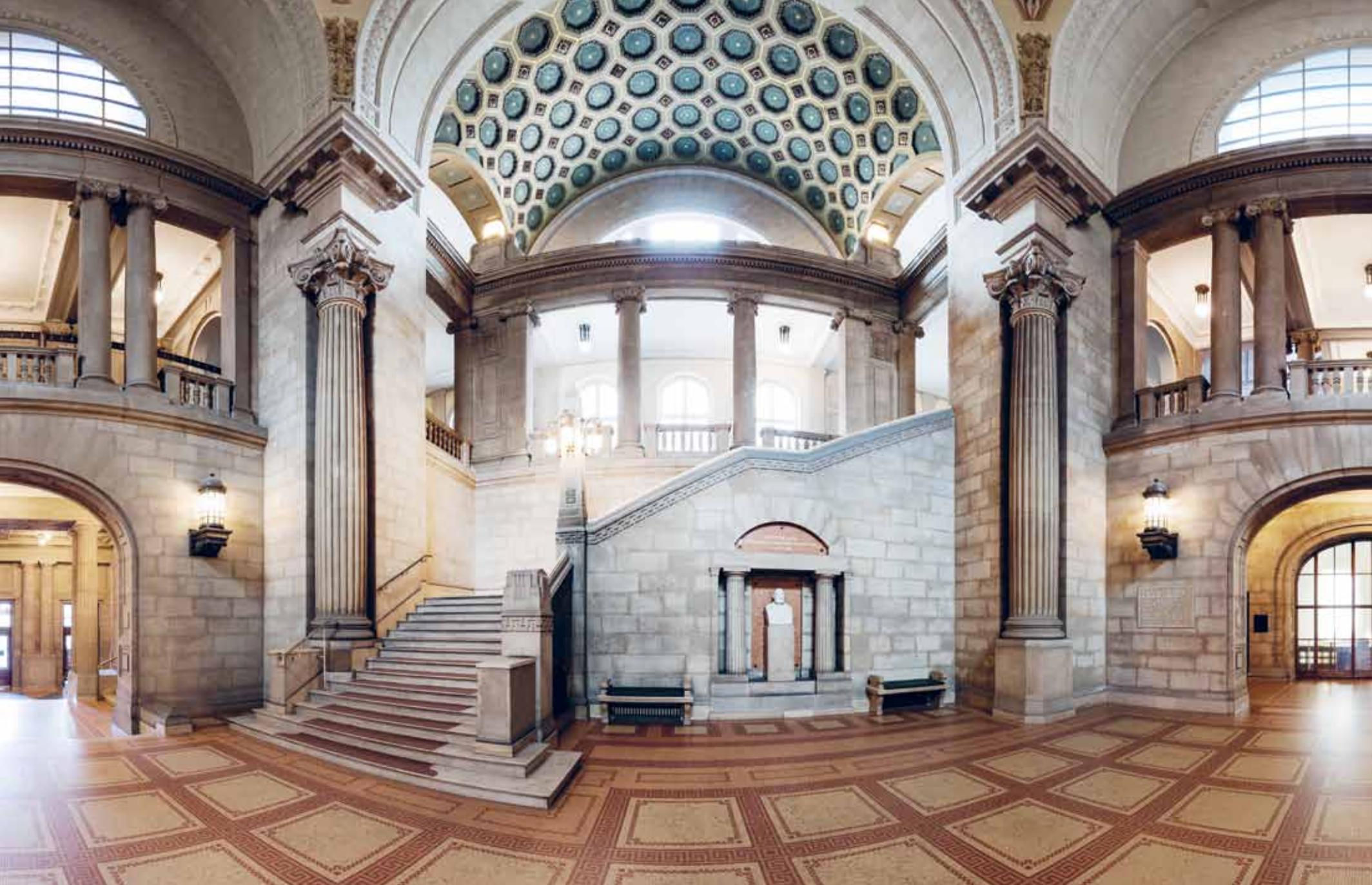
Jan Zunke
Vorstand

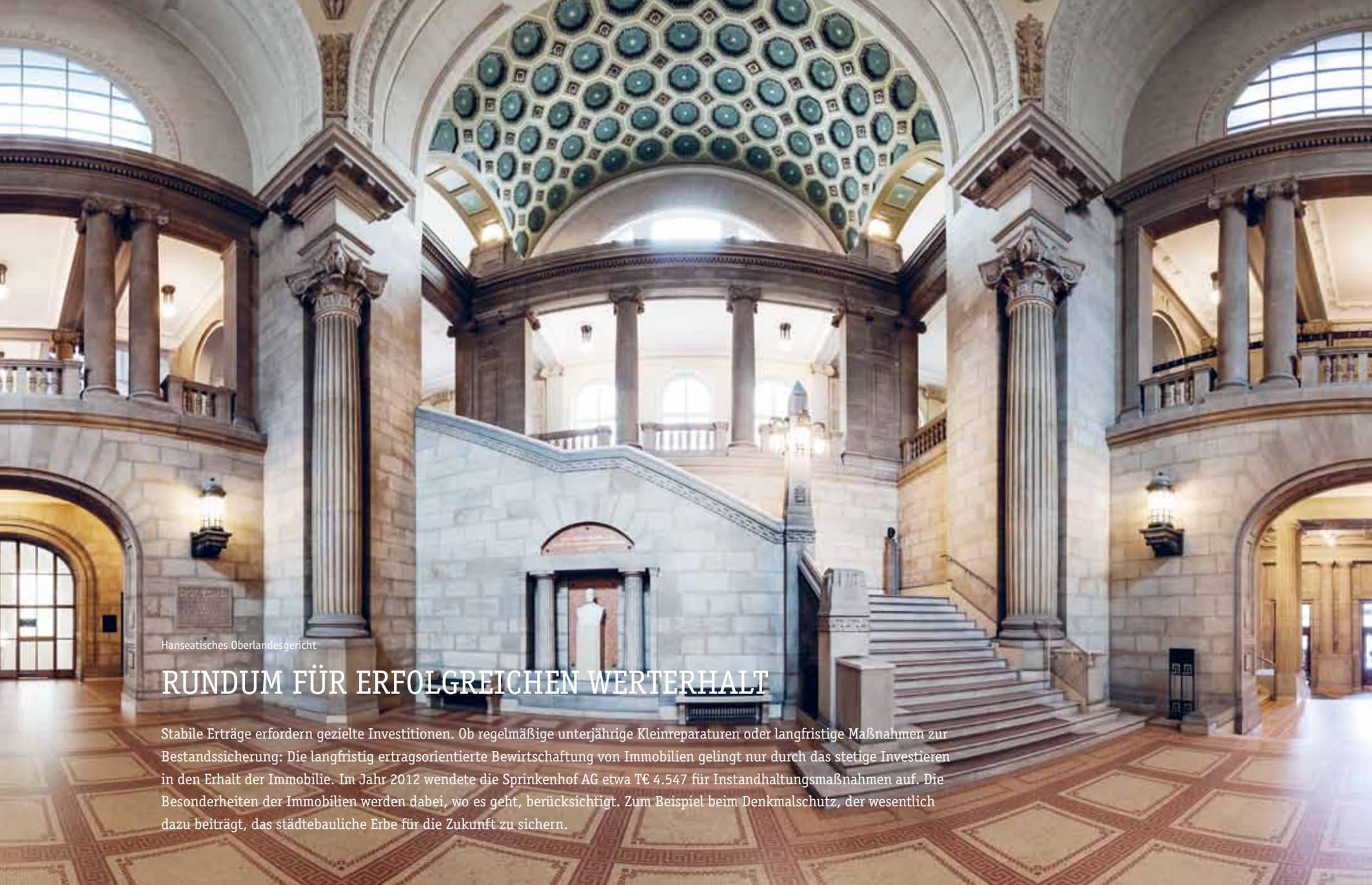


RUNDUM FÜR HÖCHSTE BUDGETTREUE

Wenn die Zahlen bei Projektende dieselben sind, die zu Projektbeginn kalkuliert wurden, fühlt sich der Kunde in seinem Vertrauen bestätigt. So auch beim Harburger Rathausforum: Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund € 20,5 Mio. wurde im Juli 2012 im Zeitplan und mit Kostenunterdeckung erfolgreich an die neue Mieterin, das Bezirksamt Harburg, übergeben. In dem aus zwei Verwaltungsgebäuden bestehenden Neubau bieten das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ) und das Soziale Dienstleistungszentrum (SDZ) gebündelten Service für die Bürger an.







Hanseatisches Oberlandesgericht

RUNDUM FÜR ERFOLGREICHEN WERTERHALT

Stabile Erträge erfordern gezielte Investitionen. Ob regelmäßige unterjährige Kleinreparaturen oder langfristige Maßnahmen zur Bestandssicherung: Die langfristig ertragsorientierte Bewirtschaftung von Immobilien gelingt nur durch das stetige Investieren in den Erhalt der Immobilie. Im Jahr 2012 wendete die Sprinzenhof AG etwa T€ 4.547 für Instandhaltungsmaßnahmen auf. Die Besonderheiten der Immobilien werden dabei, wo es geht, berücksichtigt. Zum Beispiel beim Denkmalschutz, der wesentlich dazu beiträgt, das städtebauliche Erbe für die Zukunft zu sichern.

RUNDUM FÜR NACHHALTIGES BAUEN

Ein zeitgemäßes Gebäudekonzept eint anspruchsvolle Architektur und sparsamen Ressourcenverbrauch. Deshalb erfüllt das neue, im Mai 2013 übergebene Verwaltungsgebäude der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Hamburg-Wilhelmsburg höchste Anforderungen beim Thema Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit. Bereits während der Bauphase war die Immobilie mit dem Gütesiegel „Gold“ als Vorzertifizierung von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) ausgezeichnet worden. Das Zertifizierungssystem der DGNB bezieht sich ganzheitlich auf die Gebäudenutzung und den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes.









Bürogebäude Glashüttenstraße

RUNDUM FÜR ZUFRIEDENE KUNDEN

Mieter binden sich gerne auf lange Sicht, wenn ihren Bedürfnissen entsprochen wird. In der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen allen Akteuren liegt für uns der Schlüssel zur langfristig erfolgreichen Bewirtschaftung einer Immobilie. Deshalb suchen kaufmännische und technische Mitarbeiter stets gemeinsam nach individuellen Lösungen für den Mieter oder Mietinteressenten. Den Anforderungen unserer Kunden bestmöglich – auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – gerecht zu werden, ist unser Ziel. Dass wir auf dem richtigen Weg sind, zeigt die geringe Leerstandsquote in Höhe von 6,2%.

HIGHLIGHTS

Geschäftsjahr 2012

130.430 Bilanzsumme in T€

51.844 Umsatzerlöse in T€

5,0 Eigenkapitalquote in %

15.105 EBITDA in T€

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,7% höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. In den vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2%, 2011 um 3,0%). Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0% gestiegen. Für den deutlichen Anstieg waren vor allem die Energiepreise verantwortlich.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich auch im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Die Arbeitslosigkeit ist um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8% gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2.897.000 Personen arbeitslos gemeldet und damit 79.000 weniger als vor einem Jahr. Im Durchschnitt waren in 2012 rund 41,5 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 416.000 Personen oder 1,0%.

Das verlangsamte Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft im Verlauf des Jahres 2012 blieb nicht ohne Folgen für den Hamburger Büromarkt. Der Büroflächenumsatz fiel mit einem Minus von 20,0% deutlich geringer aus als im umsatzstarken

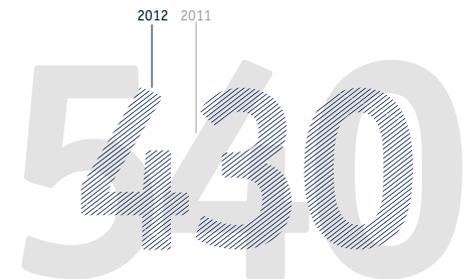
Vorjahr. Insgesamt wurden auf dem Hamburger Büromarkt in 2012 rund 430.000 m² Fläche umgesetzt. Damit liegt das Ergebnis für das Gesamtjahr unter dem Hamburger 10-Jahres-Mittel (2003 – 2012) von 466.000 m². Der Eigennutzeranteil 2012 belief sich dabei auf knapp 7%. Dabei fiel die Leerstandsquote von 8,1% auf 7,4%.

Eine gute Umsatztätigkeit insbesondere im Neubausegment mit entsprechend hohen Mieten führte im Laufe der zweiten Jahreshälfte 2012 zu einer leichten Erhöhung der Spitzenmiete um 50 Cent auf € 24,00 pro m²/Monat. Die Durchschnittsmiete für Büroflächen blieb zum Ende des Jahres 2012 mit € 14,00 pro m²/Monat deutlich hinter dem Rekordergebnis des ersten Quartals dieses Jahres in Höhe von € 14,90 pro m²/Monat zurück. Im Vergleich zu den letzten zehn Jahren mit einer durchschnittlichen Höhe von € 13,00 pro m²/Monat liegt die aktuelle Durchschnittsmiete jedoch deutlich höher.

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.

BÜROFLÄCHENUMSATZ IN HAMBURG

in Tm²



Die gegenwärtige Lage lässt auf eine verhaltene Umsatz-tätigkeit in 2013 schließen. Die Unternehmen zeigen sich überwiegend kostenbewusst und sind bestrebt, über Anmietungsentscheidungen Einsparungspotenzial auszuschöpfen. Vor diesem Hintergrund könnten sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten in 2013 leicht nachgeben.

Der geschrumpfte Flächenumsatz in 2012 gegenüber dem Vorjahr hatte einen verlangsamten Abbau des Leerstands zur Folge. Für 2013 wird sich das Leerstandsvolumen voraussichtlich nicht weiter reduzieren und sich auf dem gegenwärtigen Niveau stabilisieren.

DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSLAGE DER SPRINKENHOF AG

Vermietungssituation

Gefragt sind einerseits Neubauvorhaben oder umfassend revitalisierte Bestandsgebäude mit sehr hohen Ausstattungsstandards, andererseits 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 6,2 % (im Vorjahr 8,0 %) bewegen sich die Objekte der Gesellschaft deutlich unter der Marktquote von lt. Grossmann & Berger 7,4 % und weisen eine gute Vermietungssituation auf, wobei Neuvermietungen auf einem vergleichsweise geringeren Mietniveau erfolgten.

Immobilienmanagement

Das Immobilienmanagement bewirtschaftet sowohl eigene Parkhäuser und Grundstücke als auch Grundstücke und Gebäude, die sich ganz oder teilweise im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) befinden. Im Bestand der Gesellschaft waren am 31.12.2012 insgesamt 2.653 Objekte mit zusammen 7.077 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 67 stadteigene Pachthöfe im Auftrag des Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) betreut. Ferner werden 2.347 unbebaute Grundstücke in den Bezirken Wandsbek, Mitte einschließlich Wilhelmsburg und Nord sowie 859 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.

LEERSTANDSQUOTE 2012

in %



Insgesamt wurden in 2012 für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 4.547 (im Vorjahr T€ 4.646) als Aufwand erfasst.

Des Weiteren wurde die Gesellschaft vom LIG 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 842 Mietverträge (im Vorjahr 827) mit einer Fläche von ca. 1,4 Mio. m² und verwaltet hiermit ein Mietvolumen von ca. € 177 Mio.

Investitionen / Neubau / Bauliche Aktivitäten

Die Sanierung bzw. Erweiterung der Schwarzenbergkaserne für die Technische Universität Hamburg-Harburg (TUHH) ist eine Baubetreuungsmaßnahme für die Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF). Das Bauvorhaben mit einem Bauvolumen von ca. € 24 Mio. wurde pünktlich im 1. Halbjahr 2012 übergeben.

Für das Bezirksamt Harburg wurde seit 2010 das Rathausforum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. € 21 Mio. errichtet. Das Bauvorhaben wurde im Zeitplan zum 01.04. und 01.07.2012 unterhalb des kalkulierten Kostenrahmens übergeben.

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. Nach planmäßigem Baubeginn im Dezember 2010 laufen die Bauarbeiten 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. Anhand des aktuellen Baufortschritts erwartet die Geschäftsführung, dass die Fertigstellung im Herbst 2013 mit einem Investitionsvolumen von ca. € 10,1 Mio. wie geplant beendet werden kann.

Im Rahmen der Sanierung der Kasematten im Bereich Amsinckstraße und Deichtorstraße durch die DB Netz AG übernahm die Sprinkenhof AG im Oktober 2011 von der FHH die Kasematten. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2014 mit einem Investitionsvolumen von ca. € 15,7 Mio. geplant. Die FHH wird das Defizit aus der Differenz zwischen den Erträgen und den Aufwendungen übernehmen.

DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSGRUNDLAGEN UND DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Ertragslage

Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Projektsteuerungshonoraren sind im Jahr 2012 um T€ 184 auf T€ 51.844 gestiegen. Die Mieterlöse, die den Hauptanteil der Umsätze

AUFTEILUNG MIETVERTRÄGE

in %



31,20%	Unbebaute Grundstücke
29,00%	Generalmietvertrag
18,20%	Parkhäuser
13,90%	Streupachtflächen
6,20%	Eigene Grundstücke
1,50%	Sonstige Grundstücke

darstellen, sind aufgrund von Objektzugängen und der ganzjährigen Vermietung von 2011 zum Bestand hinzugekommenen Objekten um T€ 586 gestiegen. 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€ 2.004 (im Vorjahr T€ 1.807).

Mit rund T€ 632 (im Vorjahr T€ 632) 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€ 1.234 (im Vorjahr T€ 1.238) bei. Für die technische Betreuung der Tochterunternehmen Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH und Grundstücksgesellschaft Billstraße 82 – 84 mbH konnten Umsatzerlöse von T€ 352 (im Vorjahr T€ 320) erzielt werden.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge tragen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH, Grundstücksgesellschaft Billstraße 82 – 84 mbH und GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH mit insgesamt T€ 25 (im Vorjahr T€ 28) zum Ergebnis der Sprinkenhof AG bei.

Die von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen belaufen sich insgesamt auf € 15,7 Mio. und liegen damit € 1,0 Mio. unter dem Vorjahr. Dabei liegt die Generalmiete an

die FHH mit € 9,4 Mio. € 1,0 Mio. unter dem Vorjahr. Insgesamt sind die Haus- und Grundstücksaufwendungen um € 1,7 Mio. auf € 31,4 Mio. gesunken.

Das Jahresergebnis beträgt einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften € 6,9 Mio., welches im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages über die sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH abgeführt wird. Erheblichen Anteil am Ergebnis mit € 3,6 Mio. haben hierbei die gesellschaftseigenen Parkhäuser.

Personal

Insbesondere aufgrund der Tarifentwicklung hat sich der gesamte Personalaufwand – einschließlich sozialer Aufwendungen und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – im Berichtsjahr auf T€ 6.116 (im Vorjahr T€ 5.725) 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€ 324 unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erfasst.

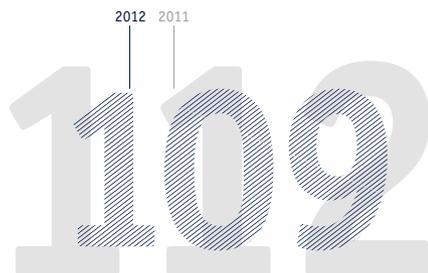
Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt bei fast unveränderter Bilanzsumme weiterhin 5,0% (im Vorjahr 5,0%).

Das Sachanlagevermögen stieg trotz der planmäßigen Abschreibungen aufgrund von Baumaßnahmen um € 5,8 Mio.

BESCHÄFTIGTE DER SPRINKENHOF AG

Anzahl (Stand 31.12.2012)



Das Investitionsvolumen der Gesellschaft liegt mit € 12,3 Mio. aufgrund der geringeren eigenen Baumaßnahmen unter dem Vorjahresniveau von € 18,4 Mio.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Vergleich zum Vorjahr um € 3,2 Mio. gesunken, da im Vergleich zum Vorjahr die Vorfinanzierung der Baukosten für die BSU nicht mehr über die Sprinkenhof AG vorgenommen wurde und die im Vorjahr in diesem Zusammenhang ausgewiesenen Forderungen gegen die GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH in 2012 ausgeglichen worden sind.

Trotz planmäßiger Tilgungen haben sich durch die Finanzierung der Baumaßnahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um € 5,0 Mio. erhöht. Für die Neubauvorhaben wurden in 2012 Darlehen in Höhe von € 6,2 Mio. aufgenommen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbedingt um € 6,0 Mio. gesunken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Bauvorhaben Rathausforum weitestgehend abgeschlossen ist und in 2012 keine Vorfinanzierung für das Bauvorhaben BSU erfolgte.

Im Geschäftsjahr wurde ein negativer Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von € -0,7 Mio. (im Vorjahr € 4,2 Mio.) erzielt.

Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzu-

kommen. Hierfür standen dem Unternehmen neben eigenen Bankguthaben kurzfristige Zwischenfinanzierungsmittel über die HGV zur Verfügung.

NACHTRAGSBERICHT

Im März 2013 wurde mit dem LIG rückwirkend zum 01.01.2012 der 1. Nachtrag zum Generalmietvertrag vom 21.12.2006 vereinbart, der zunächst mit einigen Änderungen bis zum 31.12.2015 fortgeführt werden soll. Auch die Verträge über die unbebauten Grundstücke, Streupachtflächen und die Pachthöfe sind aktualisiert worden.

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 auf 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.

Als wesentliche Risiken werden der Abgang ertragsstarker Objekte, eine mögliche Gebühr für die Weiternutzung der Parkhäuser und die Risiken aus möglichen zeit- und kosten-

mäßigen Überschreitungen 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 in 2010 erfolgte Fortsetzung 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 Aufgabefeldern eine wesentliche Rolle spielen wird.

Die Verhandlungen über die Fortführung des zum 31.12.2011 ausgelaufenen GMV konnten im März 2013 erfolgreich abgeschlossen werden. Auch die Verträge über die unbebauten Grundstücke, Streupachtflächen und die Pachthöfe sind aktualisiert worden. Die Auswirkungen auf das Ergebnis werden 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. Hierdurch kann die Auftragslage im Bereich Spezialtechnik über das Jahr 2013 hinaus als gesichert angesehen werden.

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 Ziel- 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 von der Verlängerung der Wiederkaufsrechte abhängig. Die Geschäftsführung geht aufgrund der derzeitigen Verhandlungen mit der FHH davon aus, dass eine Verlängerung der Wiederkaufsrechte gelingt und mittelfristig keine Entschädigungszahlungen für die Weiternutzung zu leisten sind.

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

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

PROGNOSEBERICHT

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 das Geschäftsjahr 2013 rechnet die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von € 4,2 Mio. Die Reduzierung unter das Niveau von 2012 ist insbesondere auf Veränderungen im Bestand der im Rahmen des Generalmietvertrags zu betreuenden Objekte und die Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen zurückzuführen. Mit Fertigstellung und Übergabe des Verwaltungsgebäudes BSU an die FHH in Wilhelmsburg wird durch die Verwaltung dieses Objektes mit zusätzlichen Honoraren gerechnet werden können. Die Ertragslage und die Beschäftigung im technischen Bereich sind durch die derzeit projektierten bzw. begonnenen Neubaufvorhaben als gesichert anzusehen. Ein möglicher, erheblicher 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 Potenzial 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, 28. März 2013



Henning Tants
Vorstandssprecher



Jan Zunke
Vorstand

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ

zum 31. Dezember 2012

AKTIVSEITE	Anhang	2012	2011
		€	T€
<hr/>			
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		25.326,00	40
<hr/>			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		55.520.947,35	58.953
2. Bauten auf fremden Grundstücken		988.398,62	1.139
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken		52.999.475,31	35.115
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		196.715,00	195
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		9.123.140,73	17.658
		118.828.677,01	113.059
<hr/>			
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		81.685,20	82
		118.935.688,21	113.181
<hr/>			
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Betriebsstoffe		50.815,86	50
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten		8.107.478,71	7.106
		8.158.294,57	7.156
<hr/>			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.697.341,78	1.670
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		42.515,33	3.260
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg		0,00	1.292
4. Sonstige Vermögensgegenstände		109.543,36	59
		1.849.400,47	6.281
<hr/>			
III. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.453.955,44	2.813
		11.461.650,48	16.250
<hr/>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		32.548,86	43
Gesamt Aktiva		130.429.887,55	129.474

PASSIVSEITE	Anhang	2012	2011
		€	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		6.035.085,00	5.743
2. Sonstige Rückstellungen	(4)	1.872.909,43	2.764
		7.907.994,43	8.507
C. Verbindlichkeiten	(5)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		93.667.473,26	88.710
2. Erhaltene Anzahlungen		7.537.441,99	6.765
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.577.477,63	10.583
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		7.536.453,65	6.057
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg		780.632,89	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 202.251,26 (i. V. € 197.834,92)		1.295.898,18	1.275
		115.395.377,60	113.390
D. Rechnungsabgrenzungsposten		640.716,92	1.090
Gesamt Passiva		130.429.887,55	129.474

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Anhang	2012	2011
		€	T€
1. Umsatzerlöse	(6)	51.844.410,08	51.660
2. Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten		1.002.040,32	194
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		332.684,40	283
4. Sonstige betriebliche Erträge	(7)	3.090.454,16	4.546
5. Haus- und Grundstücksaufwendungen			
a) Aufwendungen für Betriebsstoffe		2.250.495,73	3.145
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		29.120.444,24	29.879
		31.370.939,97	33.023
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		4.940.439,40	4.819
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung € 293.959,87 (i. V. T€ 31)		1.176.059,51	906
		6.116.498,91	5.725
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.265.684,29	2.990
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.678.541,55	4.575
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen, davon aus verbundenen Unternehmen € 24.659,74 (i. V. T€ 28)	(8)	24.659,74	28
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen € 11.307,56 (i. V. T€ 24)		15.505,33	27
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundenen Unternehmen € 3.275,72 (i. V. T€ 6)	(9)	4.905.484,68	4.476
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.972.604,63	5.948
13. Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis		60.133,00	60
14. Sonstige Steuern		32.120,86	-37
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	(10)	6.880.350,77	5.925
16. Jahresergebnis		0,00	0

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 2012 gemäß § 284 Abs. 2 Nr. 5 HGB in Höhe von T€ 332 aktiviert.

Im Geschäftsjahr 2012 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 5,05 %. 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) in 2010 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 2012 erfolgte eine Zuführung in Höhe von T€ 60, die im außerordentlichen Aufwand ausgewiesen ist. Zum 31. Dezember 2012 betragen die infolge der Übergangsregelung nicht in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 722.

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 2012 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€ 499. Des Weiteren führt die Gesellschaft jeweils ein Treuhandkonto bei der HSH Nordbank AG (T€ 14) und eines bei der Aareal Bank AG (T€ 29) 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 01.01.12	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand per 31.12.12
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	372	7	0	0	379
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	99.078	668	2.615	0	97.131
2. Bauten auf fremden Grundstücken	3.778	0	0	0	3.778
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	42.565	7.188	521	12.372	61.604
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.594	90	39	0	1.645
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	17.771	4.347	510	-12.372	9.236
	164.786	12.293	3.685	0	173.394
III. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	82	0	0	0	82
	165.240	12.300	3.685	0	173.855

* Rundungsdifferenzen sind möglich.

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN*	Stand per	Zugänge	Abgänge	Stand per	Buchwert	Buchwert
	01.01.12			31.12.12	31.12.12	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	332	22	0	354	25	40
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.126	1.851	367	41.610	55.521	58.952
2. Bauten auf fremden Grundstücken	2.640	150	0	2.790	988	1.138
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	7.449	1.155	0	8.604	53.000	35.116
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.399	88	39	1.448	197	195
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	113	0	0	113	9.123	17.658
	51.727	3.244	406	54.565	118.829	113.059
III. Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	82	82
	52.059	3.266	406	54.919	118.936	113.181

* Rundungsdifferenzen sind möglich.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Gesamt- betrag 31.12.12	Restlaufzeit	
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr
	T€	T€	T€
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.697	1.697	0
Vorjahr	1.670	1.670	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43	43	0
Vorjahr	3.260	3.260	0
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	0	0	0
Vorjahr	1.292	1.292	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	110	52	58
Vorjahr	59	1	58
Gesamt	1.850	1.792	58
Vorjahr	6.281	6.223	58

(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€ 1.305).

(5) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum
31.12.2012

	Gesamt- betrag 31.12.12	bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.667	2.422	6.858	84.387
Vorjahr	88.710	1.787	5.512	81.411
2. Erhaltene Anzahlungen	7.537	7.537	0	0
Vorjahr	6.765	6.765	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.577	4.577	0	0
Vorjahr	10.583	10.583	0	0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.536	7.536	0	0
Vorjahr	6.057	6.057	0	0
davon gegenüber Gesellschaftern T€ 7.085 (i. V. T€ 5.990)				
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	781	781	0	0
Vorjahr	0	0	0	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.296	1.236	60	0
Vorjahr	1.275	1.233	42	0
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit T€ 202 (i. V. T€ 198)				
Gesamt	115.394	24.089	6.918	84.387
Vorjahr	113.390	26.425	5.554	81.411

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der FHH besichert. 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€ 42.640) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen (T€ 3.590) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen (T€ 5.614).
- (7) Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 743 ausgewiesen. Es handelt sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 441) sowie Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (T€ 114). Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen aus der Ausbuchung von Forderungen in Höhe von T€ 51 enthalten. Die sonstigen Steuern beinhalten mit T€ 28 periodenfremde Umsatzsteueraufwendungen.
- (8) Auf Grundlage der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge wurden von der Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH und der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82 – 84 mbH Erträge aus der Gewinnabführung in Höhe von insgesamt T€ 25 an die Sprinkenhof AG abgeführt.
- (9) Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von T€ 327 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.
- (10) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden € 6.880.350,77 an die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, abgeführt.

BETEILIGUNGEN

Die Sprinkenhof AG hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteiligungsquote in %	Eigenkapital €	Ergebnis 2012 €
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

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus der Anmietung der Geschäftsräume belaufen sich die festen finanziellen Verpflichtungen auf T€ 637 p. a.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus zwangsläufigen Folgeinvestitionen, die vor allem die Neubaurvorhaben für den Umbau der Alten Rindermarkthalle sowie die Sanierungsarbeiten für die Kasematten für die DB Netz AG betreffen. Nach aktuellen Planungen werden Folgeinvestitionen von insgesamt € 18,9 Mio. erwartet.

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

SONSTIGE ANGABEN

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 87 Angestellte und 15 gewerbliche Mitarbeiter.

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012 beinhalten € 140.856,51 und € 116.830,81 erfolgsunabhängige und € 27.750,00 und € 23.125,00 erfolgsabhängige Bezüge, insgesamt € 168.606,51 und € 139.955,81 (Vorjahr: € 174.039,68 und € 141.692,21). Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen für die Vorstände beträgt € 664.674,00.

An ehemalige Vorstände wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 90.333,00 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände bzw. Hinterbliebene beträgt € 993.757,00.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von € 1.370,00 keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2012 sind Aufwendungen für die Abschlussprüfung von T€ 39 enthalten.

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

Die Sprinkenhof AG sowie ihre Tochtergesellschaften GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH und Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH werden über die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, in den Konzernabschluss zum 31.12.2012 der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, einbezogen, der im Bundesanzeiger offengelegt wird. Die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, wird ihrerseits in den Konzernabschluss der Freien und Hansestadt Hamburg, als oberstes Mutterunternehmen, einbezogen.

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 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, 28. März 2013

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze Hartmut Schmidt
Wirtschaftsprüfer 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 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 2012 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 2012. 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 2012.

Hamburg, im Juni 2013

Der Aufsichtsrat



Dr. Sibylle Roggencamp
(Vorsitzende)

**ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2012
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 01.01.2012 bis zum 31.12.2012 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:

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, 12.12.2012

Hamburg, 12.12.2012

Henning Tants
Geschäftsleitung

Jan Zunke
Geschäftsleitung

Dr. Sibylle Roggencamp
Aufsichtsrat

MEHRJAHRESÜBERSICHT

für die Jahre 2008 bis 2012

	2012	2011	2010	2009	2008
	T€	T€	T€	T€	T€
Finanzkennzahlen					
Umsatzerlöse	51.844	51.660	51.629	52.805	49.919
Jahresergebnis	6.880	5.925	7.333	6.661	5.299
Bilanzsumme	130.430	129.474	117.697	108.272	107.132
Eigenkapital	6.486	6.486	6.486	6.486	6.486
Eigenkapitalquote in %	5,0	5,0	5,5	5,9	6,1
Cashflow	-700	4.200	2.200	9.939	8.902
EBIT	11.839	10.032	11.706	9.889	9.137
EBITDA	15.105	13.022	14.693	13.148	12.588
Instandhaltungsaufwendungen	4.547	4.646	5.280	7.193	6.345
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	109	112*	98	94	94
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	2.653	2.519	2.476	2.512	1.917
Mietverträge (Anzahl)	7.077	6.956	4.986	5.979	5.712
Mieterlöse	42.640	42.053	42.053	44.046	41.833

* 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
Bis zum 13.06.2012, seit dem 29.10.2012

Rainer Wiemers
Referent der HGV Hamburger Gesellschaft für
Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH
Stellvertretender Vorsitzender
Bis zum 13.06.2012, seit dem 29.10.2012

Dr. Susanne Gesa Umland
Referentin der HGV Hamburger Gesellschaft für
Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH
Seit dem 29.10.2012

Sylke Andresen-Schmidt
SpriAG – Sprinkenhof AG
Technische Angestellte
Bis zum 13.06.2012, seit dem 17.10.2012

Nils Petschke
SpriAG – Sprinkenhof AG
Technischer Angestellter
Bis zum 13.06.2012

Frank Michaelis
SpriAG – Sprinkenhof AG
Kaufmännischer Angestellter
Seit dem 17.10.2012

Peter Axmann
Leiter Immobilienkunden bei der HSH Nordbank AG
Bis zum 13.06.2012, seit dem 29.10.2012

Konsul Peter Rehaag
Rechtsanwalt
Bis zum 13.06.2012

Hamburg 28. März 2013



Henning Tants
Vorstandssprecher



Jan Zunke
Vorstand

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

Oli Keinath und Tobi Bohn,
Die Hoffotografen GmbH, Berlin

Druck

eurodruck, Hamburg

