

Auf dem Boden geblieben.



Seit Generationen.



Pavillon Jungfern-
Parlament, Entertainment-
platz, Zentral-Omnibus-Bahnhof
Frauenklinik in der Finkenau, Bürogebäude SAGA/GWG,
Landesbetrieb Krankenhäuser, Verwaltungszentrum Volksdorf

stieg, Ratsweinkeller/
Center am Spielbuden-
Hamburg, Ehemalige



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten im Jahr 2005 angekündigt, dass wir, unter dem Gesichtspunkt einer Erweiterung des Aufgabenfeldes und den dadurch entstehenden Herausforderungen, die Sprinkenhof AG einer strategischen und strukturellen Neuausrichtung unterziehen werden. Im Wesentlichen begründeten sich diese Maßnahmen auf die Auswirkungen durch das von der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführte Projekt Immobilien Mobilisierung (PRIMO). Unser Ziel war es, eine zukunftsfähige und ertragsreiche Basis für das Unternehmen zu schaffen.

Dass der von uns gewählte Weg der richtige war, bestätigt sich.

Die noch im Lagebericht angesprochenen Unsicherheiten hinsichtlich der Auswirkungen aktueller Überlegungen der Finanzbehörde zur Neuorganisation des Gebäudemanagements der FHH bestehen nicht mehr. Die Sprinkenhof AG wird künftig im verstärktem Maße Dienstleistungen für die Stadt im Bereich von Gewerbe- und Büroimmobilien erbringen. Wir fühlen uns als leistungsfähiger, kompetenter und kundenorientierter Dienstleister der Aufgabe, erster Ansprechpartner zu sein, verpflichtet.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrer Kompetenz und ihrem Engagement zum gemeinschaftlichen Erfolg der vergangenen Geschäftsjahre beigetragen haben. Für das von der Freien und Hansestadt Hamburg entgegengebrachte Vertrauen möchten wir uns an dieser Stelle bedanken.

Die Neuausrichtung unserer Gesellschaft sowie das gute Geschäftsergebnis des vergangenen Geschäftsjahres bestätigen uns darin, den eingeschlagenen Weg fortzusetzen. Den sich aus der Energiepreissituation ergebenden sowohl ökologischen als auch ökonomischen Herausforderungen – auch für unser Segment – wollen wir uns innovativ stellen.

Hamburg, im Juli 2008

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Tants'.

Henning Tants
Vorstandssprecher

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan Zünke'.

Jan Zünke
Vorstand

Inhaltsverzeichnis

6–9	Wir bauen auf Hamburg
11	Organe
	Bericht des Vorstandes – Lagebericht
12	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
13–15	Vermietungssituation
16–19	Immobilienmanagement, Immobilien-Service-Zentrum (ISZ)
20	Unternehmensorganisation, Hamburg Port Authority (HPA)
21	PRIMO, Instandhaltung
23	Sanierung, Stadtentwicklung, Neu-/Umbau, Betreuungsbauten
24–25	Darstellung der Geschäftsgrundlagen und des Geschäftsverlaufs
26–29	Objektbewirtschaftung
30	Personal
31	Vermögenslage
32–33	Finanzlage
34–35	Ertragslage
36–37	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
38–39	Ausblick
40–41	Bilanz zum 31. Dezember 2007
42–43	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007
	Anhang
44	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und zur Bilanzierung und Bewertung
46–49	Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz
52	Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten
53	Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
54–55	Beteiligungen, Sonstige finanzielle Verpflichtungen, Sonstige Angaben
	Vergleichende Übersicht
56–57	Bilanzen zum 31. Dezember der Jahre 2003 bis 2007
58	Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2003 bis 2007
59	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
61	Bericht des Aufsichtsrates

Wir bauen auf Hamburg. Und die Stadt auf uns.

Mit einem der markantesten und zugleich zentralsten Gebäude des Hamburger Kontorhausviertels fing alles an: mit dem **Sprinkenhof**.

Hamburgs einst größter Bürokomplex entstand von 1927 bis 1943 in drei Bauabschnitten. Das beeindruckende Gebäude nordöstlich des Chilehauses wurde von den Architekten Fritz Höger sowie Hans und Oskar Gerson geplant und bis zu seiner Fertigstellung betreut. Die Grundform zur Überbauung der Sprinkentwiete ist ein neunstöckiger Kubus – inspiriert vom Dogenpalast in Venedig und der Casa de las Conchas in Salamanca, dessen Fassade von einem rautenförmigen Klinkermuster aufgelockert wird. Die keramischen Schmuckelemente zeigen Bilder aus der Welt des Handels und des Handwerks.

Als „Geschäftshaus Altstadt AG“ gegründet, wurde das Unternehmen 1935 in „**Sprinkenhof Aktiengesellschaft**“ umbenannt. Die Freie und Hansestadt Hamburg übernahm das gesamte Aktienkapital und die Geschäftstätigkeit weitete sich um „den Erwerb und die Verwaltung von Grundeigentum sowie die Vornahme aller mit einer Grundstücksverwaltung zusammenhängenden Geschäfte“ aus.

1950 traf die Freie und Hansestadt Hamburg eine Entscheidung mit visionärem Weitblick: sie entschied, ihren Liegenschaftsbesitz fortan nach

privatwirtschaftlichen Grundsätzen verwalten zu lassen – zu diesem Zeitpunkt ein Novum in Deutschland. Die Bewirtschaftung aller stadteigenen Gewerbegrundstücke und -immobilien Hamburgs wurde damit der Sprinkenhof AG übertragen.

Die Sprinkenhof AG ist erster Ansprechpartner der Freien und Hansestadt Hamburg.

Als zentraler Dienstleister der FHH ist die Sprinkenhof AG sowohl für die Vermietung als auch Anmietung aller Büro- und Gewerbeflächen der Stadt verantwortlich.

Ob Büroräume, Läden, Werkstatthallen, Lagerflächen, Wohnungen oder Parkflächen in Parkhäusern: die Sprinkenhof AG plant, steuert und optimiert alle Projekte im Interesse der Stadt. Mit rund 100 Mitarbeitern aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft stellt die Sprinkenhof AG heute die führende Kompetenz für Büro- und Gewerbeimmobilien in Hamburg dar.

Die Sprinkenhof AG unterteilt sich in zwei operative Einheiten: das **Immobilienmanagement** vermietet und bewirtschaftet ein breites Portfolio von bebauten sowie unbebauten Grundstücken für die Freie und Hansestadt Hamburg. Bereits ab der ersten

Besichtigung eines Objekts begleiten die Mitarbeiter die Mieter kompetent von der Planung, über den Vertragsabschluss bis hin zum laufenden Mietverhältnis. Ein erfahrenes Team aus Kaufleuten, Architekten und Bauingenieuren passt die Gebäude an die Nutzungen, Bedürfnisse und Wünsche der Mieter an. Dies geht von einfachen Instandhaltungsmaßnahmen über Modernisierungen bis hin zu komplexen Neubauvorhaben. Und das Sprinkenhof AG Immobilienmanagement gewährleistet den Erhalt der im Besitz der Stadt befindlichen historisch wertvollen Gebäude.

Mit dem **Immobilien-Service-Zentrum (ISZ)** verantwortet die Sprinkenhof AG sämtliche Aufgaben, die sich aus dem Büroflächenbedarf für die Freie und Hansestadt Hamburg ergeben. Mietvertragsmanagement, Planungs- und Baucontrolling, Projektentwicklung, Mieterumbauten, Unterbringungskonzepte und Gebäudekostencontrolling gehören zu den Aufgaben des ISZ. Heute, vier Jahre nach Gründung des ISZ, ist das Leistungsangebot für die Behörden und Ämter der Freien und Hansestadt Hamburg nicht mehr wegzudenken.

In alter Tradition haben auch die jüngsten Projekte der Sprinkenhof AG zu einer enormen Aufwertung des Stadtbildes beigetragen. Zum Beispiel: Der Neubau des **Entertainment-Centers** in St. Pauli verlieh dem Spielbudenplatz neuen und kosmopoliti-

schen Glanz. In Zusammenarbeit mit der Behörde für Wirtschaft und Arbeit ist ein echtes Kiez-Highlight gelungen.

Mit der Sanierung des ehemaligen Ratsweinkellers wurde im Januar 2007 mit dem **Parlament** eine Symbiose aus Tradition und Moderne geschaffen. Restaurierte Deckenmalerei, schlichte Ledermöbel und geschickte Lichtinszenierung lassen die historischen Räumlichkeiten im neuen Licht erstrahlen. Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde das Gewölbe mit etwa 1,8 Millionen Euro sensibel modernisiert und auf 3.000 m² Fläche insgesamt 11 Kilometer Kupferkabel verlegt.

Der „Glaswürfel“ ist der sichtbare Beweis, dass Visionen umsetzbar sind.

Der Bau des Pavillons am Jungfernstieg wurde mit 34 Tonnen Glas realisiert.

Eine der bedeutendsten Baumaßnahmen in der Hamburger Innenstadt war sicher die Umgestaltung des Jungfernstieges, zu denen auch der „**Glaswürfel**“ von André Poitiers gehörte. Der Pavillon – „von außen eher hanseatisch kühl, von innen warm und offenerherzig“ – wurde im Mai 2006 fertig gestellt. ⚓



Tochtergesellschaften der Sprinkenhof AG:

GGB: Die GGB – Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH hat für die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in der Billstraße im Jahr 1995 ein nach damaligem Kenntnisstand innovatives und energieeinsparendes Gebäude errichtet. Neben Trockenurinalen und Solaranlagen wurden energetisch günstige Arbeitsplätze für die Mitarbeiter der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt geschaffen. Der Sprinkenhof AG obliegt auf Grundlage eines Betreuungsvertrages die technische Betreuung sowie die Instandhaltungsverpflichtungen für das Gebäude.

GGP: Eine weitere Tochter ist die 2001 gegründete GGP – Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH. Diese wurde zur Realisierung des von den Architekten Bothe, Richter, Teherani geplante und im Jahr 2000 fertig gestellte Polizeipräsidium in Winterhude gegründet, um im ersten Schritt den Erwerb des Erbbaurechts zum Bau des Gebäudes sicherzustellen und darüber hinaus nach Fertigstellung das Objekt im Rahmen eines Betreuungsvertrages von den Mitarbeitern der Sprinkenhof AG zu bewirtschaften und zu verwalten.

SIM: Die SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH betreut seit dem 01.01.1999 im Rahmen eines Managementvertrages Büroflächen der KG VHG Verwaltung Hamburgischer Gebäude GmbH & Co. Die Immobilien werden hauptsächlich von Behörden und Ämtern der Freien und Hansestadt Hamburg genutzt.

* Team 1 = Bezirk Wandsbek, Harburg und Bergedorf
 Team 2 = Bezirk Hamburg-Mitte
 Team 3 = Bezirk Altona, Eimsbüttel und Hamburg-Nord

Organe

Mitglieder im **Vorstand** der Sprinkenhof AG waren im Berichtsjahr:

Henning Tants, Vorstandssprecher
Jan Zunke, Vorstand

Dem **Aufsichtsrat** der Sprinkenhof AG gehörten im Berichtsjahr an:

Dr. Rainer Klemmt-Nissen – Senatsdirektor in der Finanzbehörde, Vorsitzender
Heino Greve – Geschäftsführer der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, stellvertretender Vorsitzender
Gerhard Wenderlein – Sprinkenhof AG, Technischer Angestellter (bis 21.08.2007)
Ina Herdemerten – Sprinkenhof AG, Justitiarin (ab 22.08.2007)
Sylke Andresen-Schmidt – Sprinkenhof AG, Technische Angestellte
Bernhard Visker – Mitglied des Vorstandes der HSH Nordbank AG (bis 14.08.2007)
Peter Axmann – Stellvertretender Leiter Immobilienkunden der HSH Nordbank AG (ab 13.09.2007)
Senator a. D. Peter Rehaag – Rechtsanwalt, Honorarkonsul des Jemen

Hamburg, 31. März 2008



Henning Tants
(Vorstandssprecher)

Jan Zunke
(Vorstand)

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gute Konjunktur in Hamburg hat sich auf hohem Niveau verstetigt und erreicht im IV. Quartal 2007 das höchste Niveau seit Ende 1990. In der jüngsten Prognose des **Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitutes (HWWI)** für 2008 bestätigt das Institut die Fortsetzung des konjunkturellen Aufschwunges über das gesamte kommende Jahr und rechnet mit einer Steigerung des BIP 2008 um 1,7 %. Zum Jahresende aufgekommene Inflationstendenzen dürften sich bei Beruhigung der Ölpreise deutlich abschwächen.

Trotz der Eintrübung der konjunkturellen Entwicklung in den letzten Monaten des Jahres 2007 – nicht zuletzt aufgrund der Turbulenzen an den Finanzmärkten – überwiegen die Erwartungen, dass sich dies nicht gravierend auf die realwirtschaftliche Entwicklung am Standort Hamburg auswirken wird. Hamburg bietet nach wie vor optimale Standortbedingungen für viele Branchen und stellt mit Deutschlands größtem Seehafen und zweitgrößtem Containerhafen Europas ein weltweit bedeutendes Handels- und Logistikzentrum dar.

Festzustellen ist, dass die Grundstimmung am deutschen Markt für Gewerbeimmobilien optimistisch ist. Wie bereits im Vorjahr sind nach Jahren des Mietpreissrückgangs wieder steigende Büromieten in den großen Städten zu verzeichnen.

Die Mietpreissteigerungen in den größeren Städten bestätigen den seit drei Jahren in der Branche spürbaren Optimismus in Bezug auf den deutschen Büroimmobilienmarkt. Die konjunkturelle Lage des Landes und die aktuelle Situation in Hamburg lassen auch zukünftig hoffen. So sorgt die weiterhin positive Konjunktur weiter für Beschäftigungszuwachs. Hoffnungsträger bleibt der private Konsum, gestützt durch die Erholung am Arbeitsmarkt. Allerdings belasteten die Preisschübe bei Gütern des täglichen Bedarfs die Haushalte.

Erfahrungsgemäß profitiert der Büromietenmarkt direkt von einer nachhaltigen positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Anders als der Wohnimmobilienmarkt, bei dem sich die konjunkturell gute Lage erst mit einer gewissen Verzögerung auswirkt, bedeutet die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die Einstellung neuer Mitarbeiter und der Rückgang der Arbeitslosigkeit meist eine direkte Nachfrage nach neuem Büroraum.

Eine Bremse bzw. ein weiteres Hindernis für einen kräftigen Turnaround am Büroimmobilienmarkt ist immer noch der Leerstand. Während er bei guten Objekten in guten Lagen überproportional sinkt, haben es Objekte in schlechterer Lage und schlechterem Qualitätsstandard immer schwerer, Mieter zu finden.

Vermietungssituation

Hamburgs Büroflächenmarkt erfährt in diesem Jahr eine besonders starke Nachfrage. Das Volumen des **Büroflächenumsatzes** beläuft sich in 2007 auf ca. 578.000 m². Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Steigerung um mehr als 20 %. Getragen wird dieses Umsatzwachstum von einer Reihe großer Mietvertragsabschlüsse, darunter so namhafte Unternehmen wie „Germanischer Lloyd“ (ca. 43.000 m²) oder der „Spiegel-Verlag“ (ca. 26.000 m²), die jeweils ihre neuen Firmenzentralen in der HafenCity realisieren werden.

Ein konstantes Bild bietet die Verteilung des Büroflächenumsatzes nach **Teilmärkten**. Nach wie vor fokussiert sich die Nachfrage für Büroflächen auf die zentralen Lagen City, HafenCity und City Süd. Nachdem die HafenCity bis zum ersten Halbjahr die höchsten Umsatzzahlen vermelden konnte, hat die City in 2007 ihre traditionelle Spitzenposition mit einem Anteil von 18 % wieder eingenommen. An zweiter Position folgen die HafenCity und die City Süd mit jeweils ca. 16 %.

Die Nachfrage für neu- und hochwertige Büroflächen ist in Hamburg ungebrochen hoch. Mehr als die Hälfte des diesjährigen Büroflächenumsatzes (rd. 54 %) fällt auf Neubauvorhaben oder umfassend revitalisierte Bestandsgebäude mit sehr hohen Ausstattungsstandards. Büroflächen mit strukturellen Nachteilen wie z. B. einer veralteten

Die Bürometropole mit dem geringsten Leerstand ist zurzeit die prosperierende Hansestadt Hamburg. Hier verzeichnet der IVD eine Leerstandsquote von 6,5%. Um drohendem bzw. bestehendem Leerstand nachhaltig zu begegnen, müssen sich Eigentümer auf Umnutzung, Umwidmung leerstehender Büros, Umstrukturierung einer Immobilie, Investitionen und eventuell den Abriss in energetischer Hinsicht völlig unzureichender Gebäude einstellen.

Viele Mieter nutzen nach wie vor die Marktlage, um ihre gegenwärtigen Flächen zugunsten besserer **Flächenangebote** in guten bis sehr guten Lagen zu tauschen, wobei die aktuell hohen Flächenumsätze – im Gegensatz zum Vorjahr – nicht mehr nur durch Flächentausch zustande gekommen sind. Zum einen besteht aufgrund des bisherigen wirtschaftlichen Aufschwungs ein Nachholeffekt, den viele Firmen durch Einstellung neuer Mitarbeiter, neuen Flächenbedarf und Vergrößerung des Büros haben. Zum anderen lässt sich eine Tendenz zur Verkleinerung der Bürofläche je Mitarbeiter verzeichnen, die damit zu einer Reduzierung von Mietflächen führt. ⚓

Die zentrale Steuerung des **ISZ** von Mieteraufgaben und des Portfolios führte zu einer deutlichen *Leerstandsvermeidung*.

Die Bündelung von Know-How und jahrzehntelanger Erfahrung ermöglicht ein ganzheitliches **Gebäudemanagement**. Neben einem Gebäudekostencontrolling wird so eine effektive Gebäudebewirtschaftung erzielt.

Ausstattung, unwirtschaftlichen Grundrissen oder einer unzeitgemäßen Architektur haben nur noch einen Anteil von ca. 10 % am Büroflächenumsatz. Nachdem zum 1. Halbjahr 2007 das kurzfristig innerhalb von drei Monaten zur Verfügung stehende **Büroflächenangebot** erstmals seit vier Jahren wieder unter die Marke von 1 Million Quadratmetern gesunken war, konnte zum Jahresende ein weiteres leichtes Abnehmen dieser Zahl verzeichnet werden. Somit standen Ende 2007 in der Hansestadt ca. 930.000 m² Büroflächen leer. Der Nachfrage entsprechend reagieren Investoren und Projektentwickler mit einer wachsenden Zahl von Neubauten oder Revitalisierungen von Bestandsobjekten, deren Fertigstellungsvolumen in 2007 mit ca. 300.000 m² ihren vorläufigen Höhepunkt erreichte. Auch für 2008 und 2009 stehen Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von rd. 200.000 m² bereits fest.

Die Leerstandsrate, bezogen auf Büroflächen, beträgt rd. 7,5 % (Großmann & Berger), wobei knapp ein Fünftel dieser Flächen zum strukturellen Leerstand gehören. Das bedeutet, dass diese Büroeinheiten momentan aufgrund ihrer technischen, optischen oder grundrissbezogenen Defizite nur sehr geringe Vermarktungschancen besitzen.

Umfassende Investitionen in diese Büroimmobilien sind dringend notwendig, um deren Wettbewerbschancen zu erhöhen.

Die bereinigte Leerstandsquote der Sprinkenhof AG, die unterschiedliche Nutzungsarten beinhaltet, betrug per Ende 2007 9,6 %.

Insgesamt wurden bei im Bestand verbliebenen Objekten Erträge auf Vorjahresniveau erzielt, wobei insgesamt festzustellen bleibt, dass unter Berücksichtigung der Marktbedingungen und des verbleibenden, strukturell schwierigen Immobilienbestands der Sprinkenhof AG im Rahmen der Vermietung vielfach zusätzliche Aufwendungen vor einer Vermietung erfolgen müssen. ⚓

Immobilienmanagement

Das Immobilienmanagement bewirtschaftet nicht nur eigene Parkhäuser und Grundstücke, sondern auch Grundstücke, die sich ganz oder teilweise im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) befinden. Neben dem **Generalmietvertrag** mit der FHH werden diverse Objekte über **Geschäftsbesorgungs- bzw. Managementverträge** unter anderem für die Hamburg Port Authority (HPA) und die Behörde für Wissenschaft und Forschung betreut. Hierunter fällt auch die Bewirtschaftung von 69 stadteigenen Pachthöfen. Die mittelfristige Laufzeit der Verträge bietet für die Gesellschaft eine solide Planungssicherheit für zukünftige Jahre.

Ab dem 01.01.07 erfolgte auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages die Bewirtschaftung von unbebauten Grundstücken. Diese umfasst per 31.12.2007 ca. 1.450 Grundstücke in den Bezirken HH-Mitte, HH-Nord, Wandsbek und Wilhelmsburg und wird in der Perspektive ca. 2.000 Grundstücke beinhalten. Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag in 2007 in der Erfassung und im Vertragsmanagement. Nach Abschluss der Stammdatenerfassung ist für 2008 eine intensive Verwertung und Vermietung der betreuten Grundstücke vorgesehen. Die Gesellschaft wird im Laufe des Jahres 2008 Verhandlungen hinsichtlich der Übertragung weiterer unbebauter Grundstücke aufnehmen. ⚓

Immobilien-Service-Zentrum (ISZ)

Das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) ist seit Ende 2004 eine neue operative Einheit in der Gesellschaft. Grundlage der Tätigkeiten ist ein **Dienstleistungsvertrag** mit der FHH der eine Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2009 beinhaltet. Vertragsinhalt ist im Wesentlichen das umfassende Vertragsmanagement der von der Stadt angemieteten Flächen. Der Bereich ISZ bietet als Dienstleister dem „Mieter Stadt“ über den vorgenannten Vertrag hinaus Dienstleistungen im Bereich der Betreuung mieterbezogener Bauleistungen an. Diese Tätigkeiten werden überwiegend von Mitarbeitern der Spezialtechnik aber auch unter Inanspruchnahme von Geschäftsbesorgungsleistungen durch Mitarbeiter der SIM bzw. HaGG durchgeführt. Das Tätigkeitsfeld wurde in 2007 um den Bereich „Abwicklung der PRIMO Mietverträge“ sowie „Flächencontrolling“ erweitert. ⚓

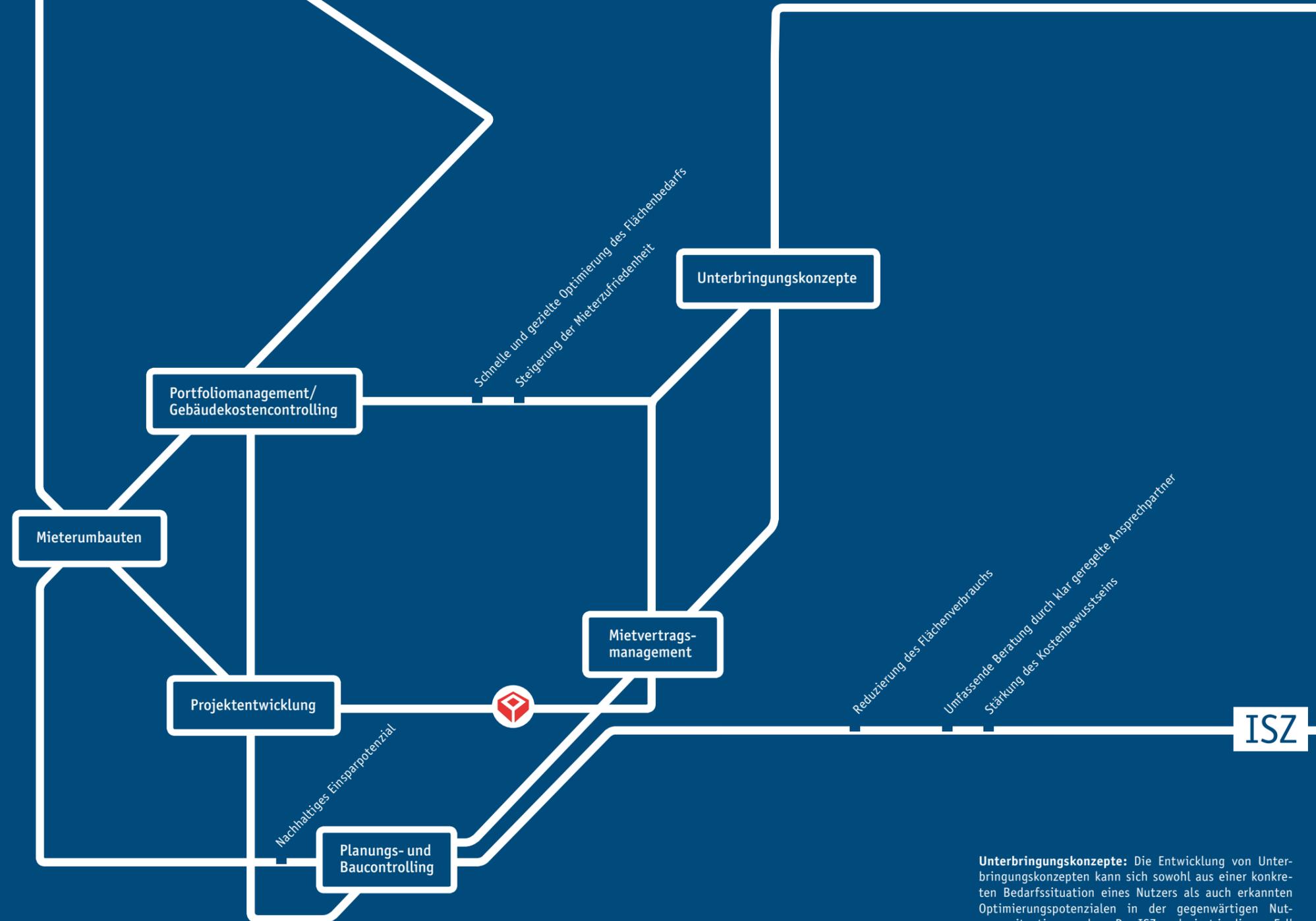
140 Mio. € Umsatz pro Jahr

1 Millionen m² Fläche

860 Verträge

Ausgangspunkt für die Arbeit des **Immobilien-Service-Zentrums** ist der jeweilige Bedarf des derzeitigen oder zukünftigen Nutzers unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Belange. Durch den im ISZ gebündelten Sachverstand, die Flexibilität einer privatwirtschaftlichen Struktur und die Erfahrung am Markt werden die Behörden und Ämter von den Aufgaben des Gebäudemanagements befreit.

Durch die zentrale Steuerung der Mieteraufgaben aus einer Hand und die Bündelung des Know-hows wird ein ganzheitliches Gebäudemanagement ermöglicht. Die Gebäudebewirtschaftung wird effektiver, ein Gebäudekostencontrolling wird durch die Schaffung von Benchmarks erst möglich. Durch die strategische Steuerung des Portfolios wird Leerstand vermieden sowie die Optimierung des Raum- und Flächenbedarfs ermöglicht.



Mietvertragsmanagement: Im Rahmen des Mietvertragsmanagements analysiert das Immobilien-Service-Zentrum den Raumbedarf der jeweiligen Behörde, sucht entsprechend den Vorgaben des Nutzers geeignete Standorte sowie Mietobjekte aus, führt die Vertragsverhandlungen mit dem potenziellen Vermieter und schließt abschließend in Vollmacht für die FHH und im Einvernehmen mit dem Nutzer den Mietvertrag. Während der Laufzeit des Vertrages begleitet das ISZ den Mietvertrag durch: Abrechnungsprüfung, die Durchsetzung vertraglicher Ansprüche, notwendige Vertragsanpassungen sowie Mieterumbauten bei bestehenden Mietverhältnissen.

Mieterumbauten: Die FHH befindet sich aufgrund von Verwaltungsreformen und Anpassungsprozessen ständig in Veränderung, so dass die Dienststellen der Bezirksämter und Fachbehörden den Erfordernissen angepasst werden müssen. Die daraus resultierenden mieterbezogenen Umbau- und Herrichtungsaufgaben müssen – wiederum unter Beachtung der energetischen und technischen Standards der FHH – sorgfältig geplant, ausgeschrieben und im Rahmen der jeweiligen qualitativen und terminlichen Anforderungen umgesetzt, abgenommen und abgerechnet werden. Das ISZ bietet hier neben den originären Ingenieuraufgaben Planung und Bauüberwachung auch die Bauherrenaufgaben Baumanagement und Bauherrenkernleistungen aus einer Hand an.

Projektentwicklung: Die wachsende Stadt erfordert neue Immobilien, die wir im Bereich Projektentwicklung für die FHH entwickeln und realisieren. Dazu werden unterschiedliche Konzepte entwickelt, um den zukünftigen Nutzungen individuell Rechnung zu tragen. Ergänzt wird dieses Angebot um die Projektrealisierung sowie das Projektmanagement. Das ISZ erstellt Um-, Erweiterungs- und Neubauten in den Fällen, wo eine Fremdanmietung nicht möglich oder unwirtschaftlich gegenüber einem Neubau ist. Diese Vorhaben werden unter anderem im Rahmen der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung realisiert.

Portfoliomanagement / Gebäudekostencontrolling: Im Rahmen des Portfoliomanagements analysiert das ISZ die Wirtschaftlichkeit und Funktionsgerechtigkeit der gegenwärtigen Unterbringung. Diese Analyse bezieht sich sowohl auf die Bedarfe bestimmter Nutzer als auch auf die Situation an bestimmten Standorten. Die Mietvertragspflege aus den Aufgaben des Mietvertragsmanagements ist zugleich die Datenbasis für das Gebäudekostencontrolling und damit für behördenübergreifende Quervergleiche von Schlüsselkennzahlen (beispielsweise Raumnutzung oder Gebäudekosten je Mitarbeiter). Hierdurch ist perspektivisch die Möglichkeit gegeben, bei auffälligen Abweichungen korrigierend eingreifen zu können und zu überprüfen, welche Maßnahmen zur Verbesserung ergriffen werden können.

Unterbringungskonzepte: Die Entwicklung von Unterbringungskonzepten kann sich sowohl aus einer konkreten Bedarfssituation eines Nutzers als auch erkannten Optimierungspotenzialen in der gegenwärtigen Nutzungssituation ergeben. Das ISZ analysiert in diesem Fall zusammen mit den betroffenen Mietern die Bedarfssituation und entwickelt Vorschläge für eine optimierte Flächenversorgung bzw. eine Verringerung der Raumkosten. Diese Vorschläge wiederum können sich sowohl auf die Unterbringung innerhalb einer Immobilie beziehen als auch z. B. den Ringtausch verschiedener Standorte und Behörden umfassen.

Planungs- und Baucontrolling: Diese zusätzliche Beratungsleistung wird regelmäßig dann in Anspruch genommen, wenn die durch das Vertragsmanagement durchgeführte Betreuung der Anmietung Behörden oder Ämter noch um die technische Kompetenz erweitert werden soll. Ein Team von erfahrenen Architekten sowie Ingenieuren berät und begleitet die jeweilige vorgesehene Anmietung unter Beachtung aktueller energetischer und technischer Standards, wie beispielsweise Barrierefreiheit, Brandschutz, DIN-Normen.

Unternehmensorganisation

Im Dezember 2006 wurde die **Neuorganisation** der Sprinkenhof AG umgesetzt. Das Jahr 2007 führte insofern in einigen Geschäftsbereichen zu notwendigen Anpassungen von Betriebsabläufen, die zum Teil erst im Laufe des Jahres erarbeitet wurden. Eine Überprüfung und eine ggf. notwendige Nachjustierung der Struktur wird im Jahr 2008 erfolgen.

Das Geschäftsjahr 2007 war darüber hinaus noch geprägt von einer Vielzahl von Sondereinflüssen, wie z. B. Projektbegleitung PRIMO und die Übernahme neuer Aufgaben im Rahmen von Management- und Geschäftsbesorgungsverträgen sowie dem Flächencontrolling im Bereich Immobilien-Service-Zentrum (ISZ).

Nach ca. einem Jahr der Umsetzung der Neuorganisation besteht im Jahr 2008 für das Controlling die Aufgabe, das vorhandene **Risikomanagementsystem** der neuen Organisation anzupassen bzw. die vorhandenen Definitionen auf ihre Aktualität und Wirksamkeit zu überprüfen.

Als ein wesentliches Instrument zur langfristigen Erfolgssicherung ist die nachhaltige Qualifizierung der verantwortlichen Mitarbeiter anzusehen. Ein bereits in 2006 begonnenes **Schulungsprogramm**, mit dem Ziel, wichtige Grundlagen für eine erfolgreiche

und zielgerichtete Unternehmensführung auszubauen, wurde in 2007 konsequent fortgeführt. Auch im folgenden Geschäftsjahr ist eine Fortsetzung der Qualifizierungsmaßnahmen vorgesehen.

Das **Controlling** hat das Planungs- und Berichtswesen zur rechtzeitigen Erkennung negativer Entwicklungen und Risiken der neuen Struktur und Aufgabenstellung angepasst und wird dies konsequent weiter ausbauen. Die von den Abteilungen und Teams wahrzunehmende Ergebnisverantwortung wird zukünftig durch eine Spartenrechnung unterstützt. ⚓

Hamburg Port Authority (HPA)

Die von der Hamburg Port Authority (HPA) auf Basis eines **Managementvertrages** übertragene Verwaltung des Objektes „Landungsbrücken“ wurde ab dem 01.01.2007 erfolgreich durchgeführt. Des Weiteren wurde die Gesellschaft durch HPA im Rahmen einer Baubetreuung beauftragt, die Durchführung des Hochwasserschutzes im Zusammenhang mit den landfesten Gebäuden an den Landungsbrücken für HPA zu koordinieren. ⚓

Instandhaltung

Mit Blick auf die Verkaufsbestrebungen einzelner Objekte im Rahmen der Vermögensmobilisierung der Freien und Hansestadt Hamburg wurden Instandhaltungsmaßnahmen für die hiervon betroffenen Objekte im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin zurückhaltend durchgeführt.

Nachdem das Projekt PRIMO nahezu abgeschlossen ist, besteht nunmehr relative Sicherheit, welche eigenen Grundstücke bei der Gesellschaft verbleiben. Vor diesem Hintergrund ist im Jahr 2008 die Erarbeitung eines mittelfristigen Instandhaltungsprogramms und darüber hinausgehend eine Bewertung der Vermietungssituation für den Gebäudebestand geplant.

Für **Instandhaltungsmaßnahmen** wurden in 2007 7.295 T€ (im Vorjahr 5.622 T€) aufgewendet. Die im Vorjahr begonnene umfassende Instandsetzung und kundenfreundlichere Gestaltung von zwei gesellschaftseigenen Parkhäusern wurde abgeschlossen. Eine Fortsetzung der umfassenden Parkhausanierung erfolgte Ende 2007 im Parkhaus „Neue Gröningerstraße“, welche in 2008 beendet werden wird. Bei Bestandsimmobilien wurde im Zuge von Neuvermietungen der Standard der Mieteinheiten den Markterfordernissen angepasst.

Im Geschäftsjahr wurden für **Abbruchaufwendungen** insgesamt 527 T€ (im Vorjahr 598 T€) aufgewendet. Diese betreffen Objekte aus dem Bestand des mit der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossenen Generalmietvertrages. Diesen stehen Erstattungsleistungen durch die Freie und Hansestadt Hamburg in Höhe von 316 T€ (im Vorjahr 10 T€) gegenüber. ⚓

PRIMO

Die Bestrebungen der Freien und Hansestadt Hamburg zur **Vermögensmobilisierung** im Rahmen eines umfassenden Immobilienverkaufs wurde mit dem Abschluss des Verkaufs des PRIMO-Clusters 3 im Februar 2007 vorerst erfolgreich zum Abschluss gebracht. Hierunter befanden sich insgesamt 13 gesellschaftseigene Objekte der Sprinkenhof AG. Weitere vier für einen Verkauf vorgesehene Grundstücke wurden im Jahr 2007 über Einzelverkäufe am Markt platziert und erfolgreich veräußert. Die Erträge aus den erfolgten Grundstücksverkäufen tragen wesentlich zum Gesamtergebnis des Jahres 2007 bei.

Die aktive und professionelle Begleitung der Verkaufsprozesse PRIMO einschließlich der After-Sale-Phase durch die Mitarbeiter der Sprinkenhof AG erforderte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die Bereitstellung von nicht unerheblichen Personalressourcen. Der Verkauf der Immobilien führte zu einer wesentlichen Veränderung der zu betreuenden Gebäudestruktur und hat deutliche Auswirkungen auf die zukünftige Ertragssituation der Gesellschaft. ⚓

Das ISZ leistet eine Optimierung des Raum- und Flächenbedarfs sowie eine *gesteigerte Effizienz* der Gebäudebewirtschaftung.

Durch die *strategische Steuerung* des Portfolios wird Leerstand vermieden sowie die Optimierung des Raum- und Flächenbedarfs ermöglicht.

Sanierung, Stadtentwicklung, Neu-/Umbau, Betreuungsbauten (bauliche Aktivitäten)

Finkenau: Seit 2003 verwaltet die Sprinkenhof AG für die Behörde für Wissenschaft und Gesundheit (BWG) die ehemalige Frauenklinik in der Finkenau. In enger Kooperation mit der BWG und den bereits dort angesiedelten Medienunternehmen entsteht hier ein Medien- und Kunstcampus.

Erste hiermit verbundene Sanierungs- und Herrichtungsmaßnahmen für Flächen des Altbaus wurden in 2007 kosten- und termingerecht abgeschlossen. Die weitere umfangreiche Sanierung des Altbaus wurde Ende 2007 beauftragt und wird im Laufe des Jahres 2009 abgeschlossen.

Mit der Grundsteinlegung im Mai 2007 wurde der von der Sprinkenhof AG auszuführende Neubau eines Studiogebäudes auf dem Gelände der Finkenau begonnen. Die Fertigstellung ist im Oktober 2008 geplant.

Neubau Bürgerzentrum / Polizeirevierwache Volksdorf: Die Sprinkenhof AG wurde mit dem Neubau und der Finanzierung einer Polizeirevierwache in Verbindung mit einem Kundenzentrum des Bezirksamtes Wandsbek in Volksdorf mit Gesamtinvestitionskosten von rd. 2,8 Mio. € beauftragt. Das Projekt wurde im Termin- und Kostenrahmen fertig gestellt und im Januar 2008 an die Nutzer übergeben.

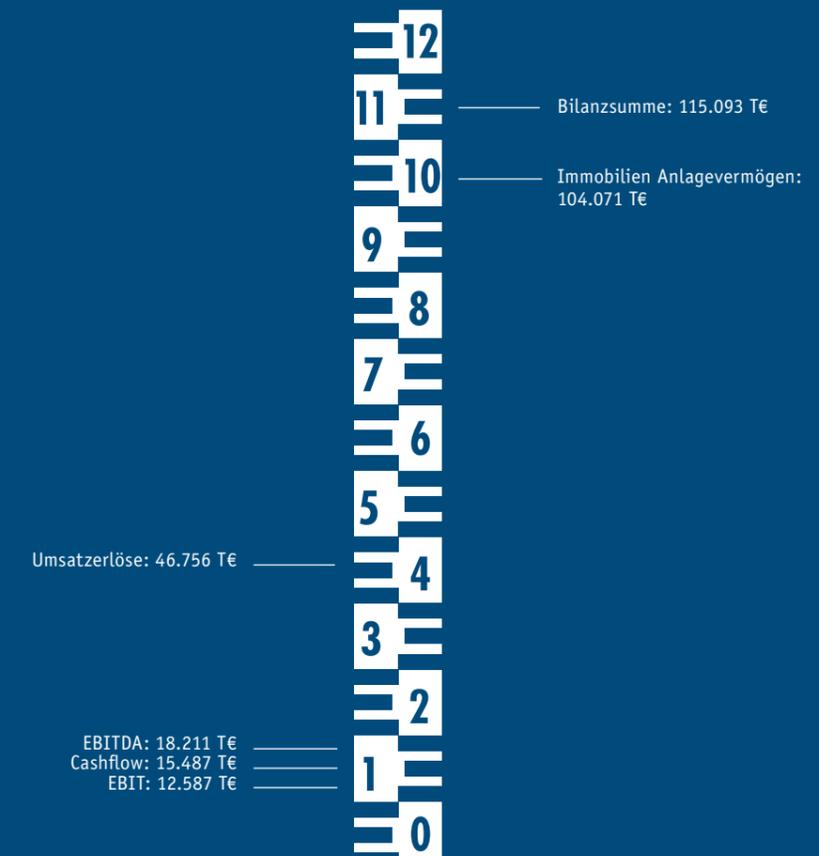
Die Finanzierung erfolgt über Fremdkapital sowie Baukostenzuschüsse für mieterbezogene Bauleistungen der später überwiegend behördlichen Mieter. Die Bewirtschaftung des Objekts erfolgt im Rahmen des Generalmietvertrages durch die Gesellschaft.

Sanierung Grabenstraße: In Abstimmung mit der Stiftung Alsterdorf und der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg (WK) wurde ein Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Objekt in der Grabenstraße entwickelt, welches durch die WK gefördert wird. Das hierfür veranschlagte Investitionsvolumen beträgt ca. 3,6 Mio. €. Ein entsprechender Förderungsantrag wird der WK im 1. Halbjahr 2008 eingereicht. ⚓

Darstellung der Geschäftsgrundlagen und des Geschäftsverlaufs

Die Sprinkenhof AG im Überblick	2007	2006	Veränderung in T€	Veränderung in %
Bilanzsumme in T€	115.093	150.245	-35.152	-23,4
Eigenkapital in T€	6.486	6.486	0	0,0
Eigenkapitalquote in %	5,6	4,3	0	31,1
Immobilien Anlagevermögen in T€	104.071	133.942	-29.871	-22,3
Investitionen in T€	2.687	2.533	154	6,1
Umsatzerlöse in T€	46.756	52.546	-5.790	-11,0
Betriebsergebnis in T€	5.933	12.700	-6.767	-53,3
Finanzergebnis in T€	-2.232	-6.148	3.916	-63,7
Jahresergebnis vor Gewinnabführung in T€	9.760	67.504	-57.744	-85,5
Cashflow in T€	15.487	71.769	-56.282	-78,4
EBIT in T€	12.587	74.767	-62.180	-83,2
EBITDA in T€	18.211	79.172	-60.961	-77,0
Mitarbeiter zum Stichtag (Anzahl)	94	95	-1	-1,1

Im Rahmen des bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages trägt die Tochtergesellschaft **SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH** 599 T€ (im Vorjahr 1.078 T€) zum Ergebnis der Sprinkenhof AG bei. Die Erhöhung der Eigenkapitalquote ist ausschließlich auf eine Verminderung der Bilanzsumme infolge der erfolgten Objektverkäufe zurückzuführen.



Objektbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft waren am 31.12.2007 insgesamt **1.874 Objekte** mit zusammen 5.618 Mietverträgen sowie 4.312 Kfz-Stellplätzen, die sich wie folgt aufteilen:

	2007	2006
gesellschaftseigene Grundstücke	42	59
angemietete stadteigene Grundstücke	296	318
stadteigene Pachthöfe	69	71
unbebaute Grundstücke	1.450	0
sonstige angemietete Grundstücke	13	12
sonstige verwaltete Grundstücke	4	3
Gesamtanzahl Grundstücke	1.874	463
gewerbliche Mietverträge	5.115	3.352
Wohnraummietverträge	503	512
Gesamtanzahl Mietverträge	5.618	3.864
Stellplätze Dauerparker	2.835	2.698
Stellplätze Kurzparker	1.477	1.614
Gesamtanzahl Stellplätze	4.312	4.312

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Objektbestand um insgesamt 1.388 Objekte erhöht, was vorrangig auf die Übernahme von unbebauten Grundstücken in die Verwaltung zurückzuführen ist. Im Bereich der gesellschaftseigenen Grundstücke ist durch den Verkauf von Objekten im Rahmen des **PRIMO-Projektes** ein Rückgang um 17 Objekte zu verzeichnen. Der Saldo aus Zu- und Abgängen führte bei den angemieteten stadteigenen Grundstücken zu einem Rückgang von insgesamt 22 Objekten.

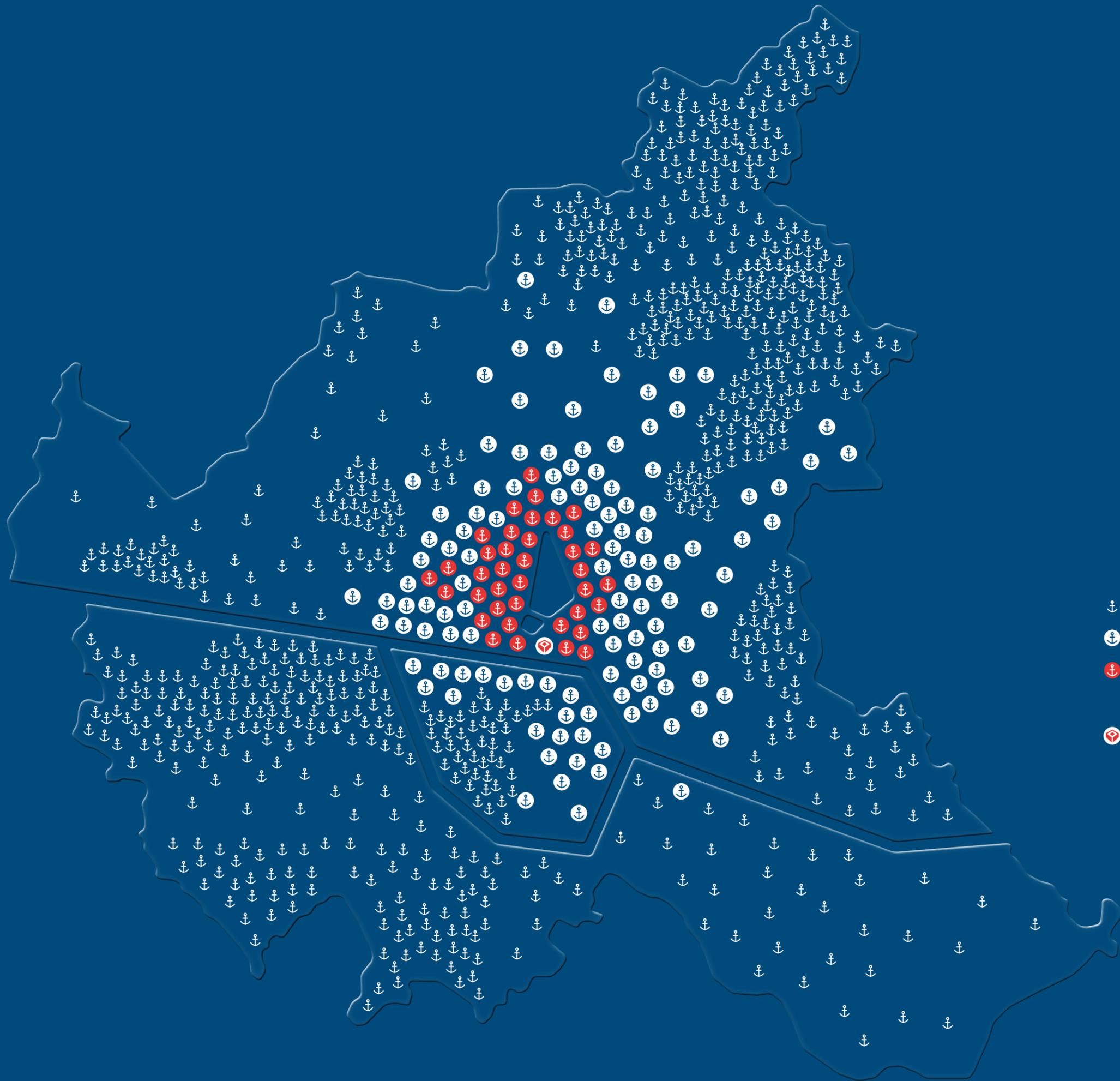
Die **bereinigte Leerstandsquote** beträgt zum 31.12.2007 9,6 % und liegt damit 2,3 % über dem Vorjahreswert, wobei bei der Bewertung die Veränderung der Bezugsgröße durch die erfolgten Verkäufe sowie die besondere Objektstruktur zu berücksichtigen ist. Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Projektsteuerungshonorare sind im Jahr

2007 um 5.790 T€ auf 46.756 T€ gesunken, wobei die Mieterlöse den Hauptanteil der Umsätze darstellen. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr und im laufenden Jahr erfolgten Verkäufe von gesellschaftseigenen Objekten im Zuge der Vermögensmobilisierung der Freien und Hansestadt Hamburg zurückzuführen, die durch **Umsatzzuwächse** im Bereich der unbebauten Grundstücke nur teilweise kompensiert wurden. Nennenswerte Mietsteigerungen bei bestehenden Verträgen waren am Markt nicht durchsetzbar. Bei den Umsatzerlösen aus Baubetreuung begründet sich der Rückgang vorrangig durch im Vorjahr erfolgte Schlussabrechnungen von durch die Sprinkenhof AG betreuten Bauvorhaben. Die Erträge aus Baubetreuung belaufen sich im Berichtszeitraum, einschließlich der als unfertige Leistungen ausgewiesenen Beträge, auf insgesamt 652 T€.

Die Aufteilung der Umsatzerlöse stellt sich wie folgt dar:

Umsatzerlöse in T€	2007	2006	Veränderung in T€	Veränderung in %
Mieterträge	39.506	41.358	-1.852	-4,5
Mieterträge Eissporthalle Farmsen	428	443	-15	-3,4
Technische Honorare	305	294	11	3,7
Projektsteuerung/Baubetreuung	260	2.073	-1.813	-87,5
Erträge aus Verwaltungsbetreuung	1.007	775	232	29,9
Umlagen- und andere Umsatzerlöse	5.250	7.603	-2.353	-30,9
Gesamt	46.756	52.546	-5.790	-11,0

Mit rd. 597 T€ tragen die Verwaltungsleistungen des Bereichs **ISZ** für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Funktion der zentralen Anmietung für Flächenbedarfe der Freien und Hansestadt wesentlich zu den Erträgen aus Verwaltungsbetreuung bei. Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich vorrangig aus der Übernahme von Verwaltungsleistungen für die **HPA Hamburg Port Authority** sowie einer für den Erwerber bis zum 31.12.2007 terminierten Verwaltung der im **PRIMO-Cluster 3** verkauften Objekte. ↓



-  1 Mietvertrag
-  10 Mietverträge
-  100 Mietverträge
-  Sprinkenhof AG

Personal

Der Personalbestand der Gesellschaft am 31.12.2007 gliedert sich wie folgt:

Personalbestand	2007	2006
Beschäftigte insgesamt	94	95
Vorstand	2	2
Prokuristen	1	1
kaufmännische und technische Angestellte	70	69
kaufmännische Auszubildende	3	3
gewerbliche Arbeitnehmer	18	20

Außerdem wurden drei (im Vorjahr zwei) nebenberufliche Arbeitnehmer sowie zwei freie Mitarbeiter beschäftigt. Der **Lohn- und Gehaltsaufwand** in 2007 beträgt 3.505 T€ (im Vorjahr 3.622 T€). Der gesamte Personalaufwand – einschließlich sozialer Aufwendungen und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – beläuft sich im Berichtsjahr auf 4.628 T€ (im Vorjahr 4.589 T€). Für Pensionszusagen an die Mitarbeiter hat die Gesellschaft **Pensionsrückstellungen** bilanziert.

Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergeben die **Vermögens- und Kapitalverhältnisse** für 2007 folgendes Gesamtbild:

Vermögenslage	2007 in T€	2007 in %	2006 in T€	2006 in %	Veränderung in T€	Veränderung in %
Anlagevermögen	104.517	90,8	134.501	89,5	-29.984	-22,3
Umlaufvermögen						
- unfertige Leistungen	7.671	6,7	5.883	3,9	1.788	30,4
sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	2.905	2,5	9.861	6,6	-6.956	-70,5
	115.093	100,0	150.245	100,0	-35.152	-23,4
Eigenkapital	6.486	5,6	6.486	4,3	0	0,0
Langfristiges Fremdkapital						
- Pensionsrückstellungen	5.400	4,7	5.297	3,5	103	1,9
- Verbindlichkeiten Kreditinstitute	63.981	55,6	47.987	31,9	15.994	33,3
kurz- und mittelfristiges Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten	39.226	34,1	90.475	60,2	-51.249	-56,6
	115.093	100,0	150.245	100,0	-35.152	-23,4

Die **Bilanzsumme** verminderte sich vorrangig infolge der im Geschäftsjahr erfolgten Grundstücksverkäufe im Vergleich zum Vorjahr um 35.152 T€. Den Zugängen des Anlagevermögens von 2.690 T€ standen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 3.124 T€ gegenüber. Zusätzlich wurde eine Sonderabschreibung in Höhe von 2,5 Mio. € auf den Buchwert des Objektes „Wiesendamm 22–30“ im Berichtsjahr durchgeführt.

Veränderungen des Umlaufvermögens resultieren hauptsächlich aus stichtagsbedingten kurzfristigen Forderungen. Die **Eigenkapitalquote** erhöhte sich aufgrund der Veränderung im Anlagevermögen auf

5,6 %.

Das **Anlagevermögen** ist zu rd. 73 % durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Die in diesem Zusammenhang im Vergleich zum Vorjahr deutliche Steigerung um rd. 29 % ist zum einen auf im Geschäftsjahr erfolgte Objektverkäufe und zum anderen auf eine erfolgte Darlehensaufnahme zurückzuführen.

Die kurzfristige Finanzierung ist über den bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement GmbH jederzeit als gesichert anzusehen. ⚓

Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung gibt einen Überblick über die **Geldmittelzu- und abflüsse** der Gesellschaft:

Kapitalflussrechnung	2007 in T €	2006 in T €
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	9.760	67.504
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.624	4.405
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	103	-140
Cashflow	15.487	71.769
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6.059	-60.952
Zu-/Abnahme kurzfristiger Aktiva	4.428	-2.004
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	361	-1.070
Zu-/Abnahme kurzfristiger Passiva	3.227	-1.326
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.444	6.417
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	40.483	140.352
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.059	-2.529
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4	-4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	30.420	137.819
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	20.000	0
Tilgungen von Finanzkrediten	-4.006	-138.411
Gewinnabführung (Vorjahr)	-67.504	-10.065
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-51.510	-148.476
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	-6.701	-2.461
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	-10.347	-6.701
Veränderung	-3.646	-4.240

Der Ablauf der Zinsbindung eines Darlehens wurde in Verbindung mit den Mittelzuflüssen aus den Objektverkäufen für dessen vorzeitige Ablösung mit einer Restschuld von 2.979 T€ genutzt. Im Gegenzug wurde im 2. Halbjahr 2007 zur langfristigen Finanzierung des verbleibenden Objektbestandes sowie von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ein langfristiges Darlehen in Höhe von 20 Mio. € zu günstigen Konditionen aufgenommen.

Eine weitere langfristige **Nachfinanzierung** der im Bestand verbleibenden Immobilien ist nach Abschluss der Verkaufsbestrebungen im Zusammenhang mit dem Projekt PRIMO im Laufe des Jahres 2008 vorgesehen. Hierfür werden die Zinsprognosen verschiedener Kreditinstitute laufend beobachtet und ausgewertet.

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



Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres beträgt einschließlich der Gewinnabführung der SIM 9,8 Mio. €, welches im Rahmen des bestehenden **Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag** über die sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH an die HGV abgeführt wird. Wesentlichen Anteil am Ergebnis haben hierbei die gesellschaftseigenen Parkhäuser. Neben dem Gewinn von 9,8 Mio. € wurden als Generalmiete 11,3 Mio. € an die Hansestadt Hamburg gezahlt.

Bestimmend für die **Ertragslage** war in erster Linie der Verkauf von Objekten, der mit einem Buchgewinn in Höhe von rd. 6,1 Mio. € zum Jahresüberschuss beiträgt. Am operativen Ergebnis des Geschäftsjahres hat wie im Vorjahr das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung entscheidenden Anteil, welches allerdings durch eine Neubewertung des aus dem PRIMO-Cluster 3 herausgelösten Objekts „Wiesendamm 22–30“ und damit verbundener Aufwendungen einer einmaligen Sonderabschreibung in Höhe von 2,5 Mio. € gemindert wurde.

Positiv wirkte sich speziell die ganzjährige Bewirtschaftung der Objekte „Stadthausbrücke“ und „Klosterwall“ im Rahmen des Generalmietvertrages sowie die Vermietung von unbebauten Grundstücken für die Freie und Hansestadt Hamburg aus.

Bei den gesellschaftseigenen Grundstücken konnte die Ertragslage insgesamt, infolge der im Vorjahr vor-

zeitig abgelösten langfristigen Darlehen und damit verbunden, im Geschäftsjahr geringer ausfallender Zinsaufwendungen, verbessert werden, wobei bei im Bestand verbliebenen Objekten weitgehend Erträge auf Vorjahresniveau erzielt wurden.

Die Mieterträge der Parkhäuser haben im Vergleich zum Vorjahr leicht zugelegt, wobei die in den Parkhäusern „Rödingsmarkt“ und „Große Reichenstraße“ durchgeführten Grundsanierungen einen positiven Einfluss auf die Auslastung bewirkten.

Auf der **Aufwandsseite** wirkten sich höhere Aufwendungen für Instandhaltung – speziell für Objekte des Generalmietvertrages – sowie aufgrund vorgenannter Sonderabschreibung gesteigerter Abschreibungen ergebnismindernd aus. Diesen standen deutlich geringere Zinsaufwendungen gegenüber. ⚓

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die **Planungssicherheit** wurde durch den Neuabschluss des Generalmietvertrages Ende 2006 mit einer Laufzeit von fünf Jahren sowie langfristiger Managementverträge deutlich verbessert. Durch die Übernahme der Verwaltung für einen wesentlichen Anteil der unbebauten Flächen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages konnte ein weiteres Tätigkeitsfeld für die künftigen Jahre akquiriert werden. **Preisänderungsrisiken** sind aufgrund der langfristig abgeschlossenen Miet- und Managementverträge nicht zu erwarten. Zukünftige **Ertragschancen** ergeben sich auch im Bereich ISZ durch die Übernahme von weiteren Aufgabenfeldern. In 2007 wurde bereits mit dem Flächencontrolling für die FHH begonnen.

Durch die im Vorjahr erfolgte Rückführung umfangreicher Fremdmittel aus den erzielten Verkaufserlösen, konnte die **Zinsbelastung** deutlich reduziert werden. Hinsichtlich einer in 2008 erforderlichen langfristigen Nachfinanzierung werden die Darlehenskonditionen verschiedener Kreditinstitute laufend überwacht und analysiert. Veränderungen der zukünftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch einen weiteren Verkauf von Immobilien im Rahmen des Projektes PRIMO wurden entsprechend analysiert, bewertet und im Wirtschafts- und Finanzplan 2008 berücksichtigt. Letztendlich wird erst nach voraussichtlichem Abschluss der Verkaufsprozesse in 2008 eine

abschließende Bewertung der Auswirkungen für die Sprinkenhof AG möglich sein. Die wesentlichen Objektbestandsveränderungen durch das Projekt PRIMO führen in der mittelfristigen Planung zu deutlich geringeren Ergebnisüberschüssen; insofern ist nicht nur dem Bemühen um zusätzliche Aufträge von städtischen Institutionen Bedeutung zuzumessen, sondern analog hierzu die Kontrolle und Steuerung der **Kostensituation** der Gesellschaft. Hierbei steht die Aufstellung einer mittelfristigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung für die verbleibenden zum Teil schwierigen Objekte in Sanierungsgebieten im Vordergrund, die das Ergebnis nachhaltig beeinflussen wird.

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 Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens überwacht. Quartalsweise werden die Ist- mit den Planwerten im Rahmen einer Kostenstellen- und Spartenrechnung verglichen und analysiert sowie durch eine Prognose per Jahresende ergänzt. Sowohl in der regelmäßig stattfindenden Führungskräftekonferenz, als auch in regelmäßigen Abteilungsbe-

sprechungen, wird auf die Einhaltung von externen Vorschriften und internen Anweisungen hingewirkt sowie auf die Auswirkungen für die Gesellschaft hingewiesen.

Risiken aufgrund von Verpflichtungen aus Termingeschäften und dem Einsatz von Derivaten bestehen nicht.

Weitere wesentliche Risiken mit Wirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat das Risikomanagementsystem nicht erkennen lassen. Eine Anpassung der Instrumente an die neue Organisationsstruktur ist derzeit in Vorbereitung und wird in 2008 abgeschlossen werden.

Die **Tochtergesellschaften** Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH und die Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH sind Objektgesellschaften ohne wesentliches Risiko.

Der Verkauf eines wesentlichen Teils der durch die SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH (SIM) für die KG VHG Verwaltung Hamburgischer Gebäude GmbH & Co. KG (KG VHG) bewirtschafteten Objekte im Rahmen PRIMO wirkte sich bereits auf die Ertragsituation der SIM aus.

Der zwischen der SIM und der KG VHG bestehende Managementvertrag wurde seitens der KG VHG mit

Wirkung zum 31.12.2008 gekündigt. Inwieweit eine Fortführung der Verwaltung über 2008 erfolgen wird, ist derzeit ungewiss und von den Überlegungen der Freien und Hansestadt Hamburg zu einer Neuordnung des **Immobilienmanagements** der Stadt abhängig.

Auch perspektivisch ist durch den in 2008 vorgesehenen Verkauf weiterer Objekte von einer weiter rückläufigen Entwicklung der Ertragsituation der SIM in 2008 auszugehen. Nicht nur vor dem Hintergrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ist die Geschäftsleitung der Sprinkenhof AG gehalten, die weitere **Entwicklung** im Jahr 2008 eng zu begleiten und rechtzeitig geeignete Maßnahmen einzuleiten. Zukünftig gegebenenfalls entstehende Verluste sind im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages von der Sprinkenhof AG zu übernehmen.

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. ⚓

Ausblick

Besonderes Augenmerk ist auf die dauerhafte Erzielung von positiven Ergebnissen zu richten. Hierfür wurden auf der Grundlage der Erfahrungen des ersten vollen Geschäftsjahres nach Umstrukturierung entsprechende zusätzliche Steuerungs- und Controllinginstrumente entwickelt und werden ab dem I. Quartal 2008 auch eingesetzt.

Die in 2007 feststellbare **Konjunkturbelebung** und ein damit verbundenes Wirtschaftswachstum lässt eine Steigerung der Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen und damit verbunden eine Stabilisierung der erzielbaren Mieten für 2008 erwarten.

Unabhängig hiervon sieht sich die Gesellschaft aufgrund des verbleibenden strukturell schwierigen Immobilienbestandes nach wie vor einer schwierigen Marktsituation ausgesetzt. Es ist weiterhin von Instandhaltungsaufwendungen auf hohem Niveau auszugehen, um nachhaltige Ertragspotenziale zukünftig zu sichern. Ertragsseitig wird sich zukünftig, begonnen in 2007, die deutlich höher vereinbarte Mietzahlung im Zusammenhang des mit der Stadt Hamburg abgeschlossenen **Generalmietvertrages** negativ auswirken.

Der bereits erfolgte Verkauf von Liegenschaften durch die FHH wirkt sich deutlich auf den Bestand der von der Sprinkenhof AG verwalteten Grundstücke und damit auch auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft aus.

Durch weitere in 2008 geplante **Einzelverkäufe** eigener Objekte sowie von Objekten, die im Rahmen des Generalmietvertrags bewirtschaftet werden, wird sich die rückläufige Ertragsentwicklung vorerst in 2008 fortsetzen und zu einer deutlichen Reduzierung der Gewinnerwartungen in den Folgejahren führen. Dies schließt, aufgrund der zu erwartenden Veränderungen im Gebäudemanagement, die Entwicklung bei der SIM mit ein. Das für 2008 erwartete operative Ergebnis wird unter dem derzeitigen Ergebnis erwartet. Insgesamt wird das Jahr 2008 als eine Phase der Konsolidierung für die Gesellschaft anzusehen sein, wobei im Fokus die Akquisition neuer Aufgabenfelder, die jedoch satzungsgemäß und ordnungspolitisch ausschließlich aus dem städtischen Umfeld generiert werden können, stehen wird.

Insbesondere sind die aktuellen Überlegungen der Finanzbehörde zur Neuorganisation des Gebäudemanagements der FHH von der Geschäftsleitung nur begrenzt zu beeinflussen. Die diesbezüglichen Ergebnisse erwartet die Geschäftsleitung im Jahr 2008; diese können unter Umständen erheblichen Einfluss auf die Struktur und künftige Ausrichtung der Gesellschaft haben.

Durch die Ablösung langfristigen **Fremdkapitals** aus den Verkaufserlösen wurde in 2006 ein Schritt zur Minderung der langfristigen Zinsbelastungen und damit zur Ergebnisverbesserung vollzogen. Gleichwohl

ist zur langfristigen Finanzierung des eigenen Objektbestandes die Aufnahme von Fremdkapital erforderlich. Ein erstes Darlehen über 20 Mio. € wurde in 2007 bereits aufgenommen. Eine abschließende langfristige Finanzierung kann erst mit Abschluss des Verkaufsprozesses in 2008 erfolgen. Dies wird zukünftig direkte Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft, infolge von zusätzlichen Zinsaufwendungen, haben.

Mit dem Neuabschluss des mit der FHH bestehenden Generalmietvertrages, mit einer nunmehr fünfjährigen Laufzeit, und der Übernahme der Verwaltung von unbebauten Grundstücken der FHH für einen Vier-Jahreszeitraum ergibt sich zukünftig eine deutlich stabilere **Planungssicherheit** für die Gesellschaft.

Die Übertragung weiterer Aufgaben auf die Sprinkenhof AG – vor allem im Rahmen des Immobilien-Service-Zentrums (ISZ) – weist auf ein erhebliches Potenzial an Aufgaben und hieraus zu generierenden Erträgen hin, die auch in Zukunft zur Sicherung der Existenz der Sprinkenhof AG beitragen werden. Die Übertragung des Flächencontrollings auf das ISZ ist hierbei ein erster wichtiger Schritt.

Der Vorstand rechnet weiterhin mit zufrieden stellenden Ergebnissen in den nächsten Jahren und ist überzeugt, dass die immobilienwirtschaftliche und soziale

Kompetenz sowie die Einsatzbereitschaft der gesamten Belegschaft auch weiterhin eine hervorragende Basis für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben bildet.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sei an dieser Stelle ausdrücklich für ihr großes Engagement und die erfolgreiche Arbeit für unsere Gesellschaft gedankt.

Hamburg, 31. März 2008



Henning Tants
(Vorstandssprecher)



Jan Zunke
(Vorstand)

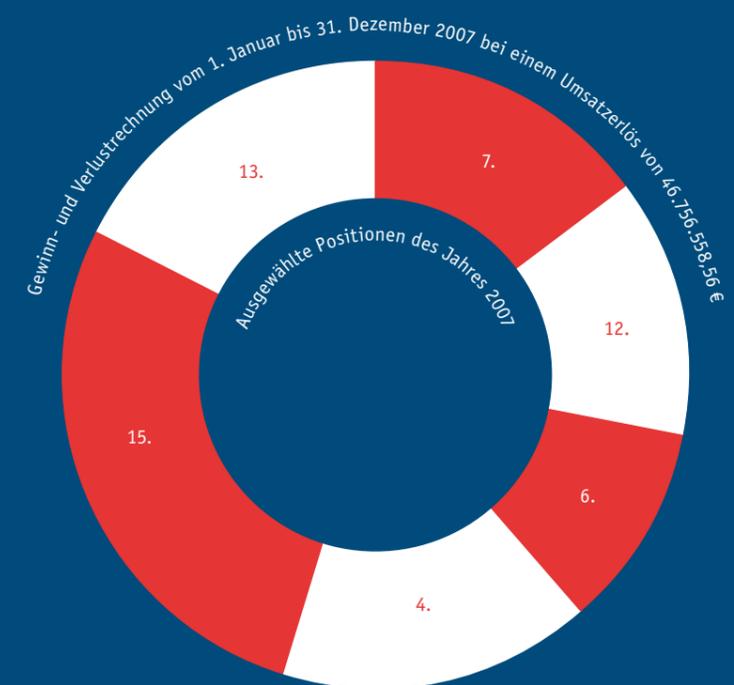
Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktivseite		Anhang	31.12.2007 in €	Vorjahr in T€
A.	Anlagevermögen	(1)		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände			
1.	Gewerbliche Schutzrechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		68.406,00	50
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		72.359.480,53	103.876
2.	Grundstücke mit Wohnbauten		2.740,52	3
3.	Bauten auf fremden Grundstücken		1.741.605,91	1.892
4.	Einbauten in gemieteten Grundstücken		27.975.099,41	27.951
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		223.251,00	359
6.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		1.991.793,57	220
			104.293.970,94	134.301
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen		82.685,20	83
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen		71.649,66	67
			154.334,86	150
			104.516.711,80	134.501
B.	Umlaufvermögen			
I.	Vorräte	(2)		
1.	Betriebsstoffe		56.215,60	49
2.	Noch nicht abgerechnete Leistungen		7.670.587,07	5.883
			7.726.802,67	5.932
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.276.941,92	1.233
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen		632.261,93	1.259
3.	Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg		0,00	1.086
4.	Sonstige Vermögensgegenstände		575.178,49	4.850
			2.484.382,34	8.428
III.	Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		253.335,10	993
			10.464.520,11	15.353
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	(4)	111.933,09	391
	Gesamt Aktiva		115.093.165,00	150.245

Passivseite		Anhang	31.12.2007 in €	Vorjahr in T€
A.	Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	(5)	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)	5.399.885,00	5.297
2.	Sonstige Rückstellungen	(7)	3.062.884,95	2.702
			8.462.769,95	7.999
C.	Verbindlichkeiten	(8)		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		63.981.297,06	47.987
2.	Erhaltene Anzahlungen		6.842.476,19	4.886
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.614.134,96	3.684
4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		20.609.349,18	76.567
5.	Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg		3.530.772,33	0
6.	Sonstige Verbindlichkeiten <small>davon aus Steuern 1.313 € (i. V. 9.559,40€) davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit 165.122,03 € (i. V. 138.636,17 €)</small>		2.422.495,98	1.746
			99.000.525,70	134.870
D.	Rechnungsabgrenzungsposten	(9)	1.144.070,75	890
	Gesamt Passiva		115.093.165,00	150.245

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	Anhang		2007 in €	Vorjahr in T€
1.	Umsatzerlöse	(10)	46.756.558,56	52.546
2.	Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen		1.794.814,57	-1.816
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		80.000,00	71
4.	Sonstige betriebliche Erträge	(11)	5.184.861,99	2.916
5.	Haus- und Grundstücksaufwendungen	(12)		
a)	Aufwendungen für Betriebsstoffe		114.890,04	155
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen		34.298.067,89	26.664
6.	Personalaufwand	(13)		26.819
a)	Löhne und Gehälter		3.504.895,21	3.622
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung, davon für Altersvorsorge 442.892,32 € (i. V. 407 T€)		1.123.011,65	967
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.623.856,38	4.405
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	3.221.864,32	5.167
9.	Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	(15)	598.662,43	1.078
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen 329.988,77 € (i. V. 356 T€)		488.988,08	1.408
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundenen Unternehmen 290.461,43 € (i. V. 195 T€)		3.320.285,33	8.634
12.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.697.014,81	6.589
13.	Außerordentlicher Gewinn	(16)	6.058.698,09	60.952
14.	Sonstige Steuern		-3.824,87	37
15.	Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	(17)	9.759.537,77	67.504
16.	Bilanzgewinn		0,00	0



Allgemeine Angaben zu Jahresabschluss und zur Bilanzierung und Bewertung

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

Gegenstände des **Sachanlagevermögens** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear mit den steuerlich zulässigen Höchstsätzen abgeschrieben. Im Berichtsjahr wurde für das Objekt „Wiesendamm 22–30“ eine Sonderabschreibung auf den Buchwert in Höhe von 2,5 Mio. € entsprechend § 253 Abs.3 S.3 HGB vorgenommen und unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres ausgewiesen.

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

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

Die ausgewiesenen **Rückstellungen** für Pensionen sind mit dem versicherungsmathematischen Teilwert gemäß § 6a EStG unter Zugrundelegung der Heubeck Richttafeln 2005 G und eines Zinssatzes von 6 % angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung, soweit sie bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbar waren.

Die übrigen **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der per 31.12.2007 bestehende Saldo aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof AG treuhänderisch verwalteter Bankkonten und Guthaben bei der HGV beträgt 289.198,09 €. ↴

Benchmarkfähigkeit und Kostentransparenz stärken die Marktposition des **ISZ** gegenüber privaten Anbietern.

*Das ISZ als erster Ansprechpartner der Freien und Hansestadt Hamburg verantwortet sämtliche Aufgaben, die sich aus dem **Büroflächenbedarf** für die Stadt ergeben.*

Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz

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

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten in T€*	Stand 01.01.2007	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2007
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Gewerbliche Rechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		265	52	0	0	317
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		137.243	42	31.283	53	106.055
2. Grundstücke mit Wohnbauten		41	0	0	0	41
3. Bauten auf fremden Grundstücken		3.778	0	0	0	3.778
4. Einbauten in gemieteten Grundstücken		31.644	696	36	0	32.304
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.739	68	163	0	1.644
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		220	1.825	0	-53	1.992
		174.665	2.631	31.482	0	145.814
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		83	0	0	0	83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		68	4	0	0	72
		151	4	0	0	155
Gesamt		175.081	2.687	31.482	0	146.286

*Rundungsdifferenzen sind möglich

	Kumulierte Abschreibungen in T€	Stand 01.01.2007	Zugänge/ Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2007	Buchwert 31.12.2007	Buchwert Vorjahr
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Gewerbliche Rechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		215	34	0	249	68	50
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		33.366	4.675	4.346	33.695	72.360	103.877
2. Grundstücke mit Wohnbauten		39	0	0	39	2	2
3. Bauten auf fremden Grundstücken		1.886	150	0	2.036	1.742	1.892
4. Einbauten in gemieteten Grundstücken		3.692	673	36	4.329	27.975	27.952
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.379	92	50	1.421	223	360
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		0	0	0	0	1.992	220
		40.362	5.590	4.432	41.520	104.294	134.303
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		0	0	0	0	83	83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		0	0	0	0	72	68
		0	0	0	0	155	151
Gesamt		40.577	5.624	4.432	41.769	104.517	134.504

(2) Die Position **Vorräte** umfasst abrechnungsfähige Heiz- und Betriebskosten für Wasser-, Siel- und Heizungskosten sowie sonstige Gebühren und Umlagen. Ferner wird der Heizölbestand ausgewiesen. Diese Aufwendungen werden im Folgejahr mit den Mietern abgerechnet.

(3) Die nach § 268 Abs. 4 Satz 1 HGB erforderlichen Angaben zu den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** sind in der nachstehenden Übersicht enthalten:

Fristigkeit der Forderungen zum 31.12.2007 in T€		Gesamtbetrag	Restlaufzeit	
			bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.277	1.277	0
	im Vorjahr	1.233	1.233	0
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon aus Lieferungen und Leistungen 44 T€ (i. V. 44 T€)	632	632	0
	im Vorjahr	1.259	1.259	0
3.	Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg davon aus Lieferungen und Leistungen 984 T€ (i. V. 984 T€) davon aus sonstigen Vermögensgegenständen 102 T€ (i. V. 102 T€)	0	0	0
	im Vorjahr	1.086	1.086	0
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	575	506	69
	im Vorjahr	4.850	4.780	69
	Gesamt	2.484	2.415	69
	im Vorjahr	8.428	8.358	69

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich vorwiegend um Mieten und Mietnebenkosten. Der Anstieg der Forderungen resultiert hauptsächlich aus stichtagsbedingten kurzfristigen Forderungen. Wesentliche Mietforderungen waren zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung ausgeglichen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten als u. a. Forderungen aus

der Ergebnisabführung der Tochtergesellschaft SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH, Forderungen aus der steuerlichen Organschaft sowie Forderungen aus laufender Verrechnung.

(4) Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen im Wesentlichen im Voraus bezahlte Bürgschaftsprovisionen an die Freie und Hansestadt Hamburg.

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

(6) Die durch versicherungsmathematische Gutachten ermittelten **Rückstellungen für Pensionen** wurden im Berichtsjahr um 103 T€ erhöht. Der Berechnung der Pensionsrückstellungen liegen die Richttafeln Heubeck 2005 G und ein Zinssatz von 6 % zugrunde.

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

(8) Der Ablauf der Zinsbindung für ein **Darlehen** wurde für eine vorzeitige Rückführung von Fremdmitteln in einer Höhe von 2.979 T€ genutzt. Zur langfristigen Finanzierung wurde im Berichtsjahr ein Darlehen über 20,0 Mio. € neu aufgenommen.

Die **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten sowie erhaltene Abschlagszahlungen auf Baubetreuungsleistungen.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** werden im Wesentlichen Verpflichtungen aus der Gewinnabführung gegenüber der sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH sowie Verbindlichkeiten aus steuerlicher Organschaft, Umlagen im Zusammenhang mit dem Projekt PRIMO und die Aufnahme kurzfristiger Finanzierungsmittel gegenüber der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH ausgewiesen.

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg** handelt es sich u. a. um abzuführende Bewirtschaftungsüberschüsse, Nachleistungsverpflichtungen aus den PRIMO-Verkäufen sowie um erhaltene Zahlungen für beauftragte Baubetreuungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Unter den **sonstigen Verbindlichkeiten** werden als wesentliche Position Verbindlichkeiten aufgrund von Mietern erhaltener Kautionen, einbehaltene Sicherheitsleistungen von Handwerker- und Lieferantenrechnungen sowie im Rahmen eines Managementvertrages an Hamburg Port Authority abzuführende Bewirtschaftungsüberschüsse ausgewiesen.

Für von Wohnungsmietern erhaltene Mietkautionen nach 1986 wurden Treuhandkonten bei der HSH Nordbank AG eingerichtet.

27.975 T€

Einbauten in gemieteten Grundstücken

72.359 T€

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke mit Wohnbauten

3 T€ •

1.742 T€

Bauten auf fremden Grundstücken

223 T€

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

1.992 T€

Geleistete Anzahlung und Anlagen im Bau

Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten

Die nach dem HGB geforderten Angaben zu den Verbindlichkeiten sind in dem folgenden **Verbindlichkeitspiegel** enthalten:

	Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31.12.2007 in T€	Gesamtbetrag	Restlaufzeit		Art und Form der Sicherung
			bis zu 1 Jahr	über 5 Jahre	
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.982	1.183	57.866	Grundpfandrecht/Zession
	im Vorjahr	47.987	1.010	42.966	
2.	Erhaltene Anzahlungen	6.843	6.843	0	
	im Vorjahr	4.886	4.886	0	
3.	Verb. aus Lieferungen und Leistungen	1.614	1.614	0	
	im Vorjahr	3.684	3.684	0	
4.	Verb. gegenüber verbundenen Unternehmen davon aus Lieferungen und Leistungen 17 T€ (i. V. 39 T€) davon gegenüber Gesellschaftern 20.593 T€ (i. V. 76.180 T€)	20.609	20.609	0	
	im Vorjahr	76.567	76.567	0	
5.	Verbindlichkeiten gegenüber der FHH davon aus Lieferungen und Leistungen 48 T€ (i. V. 0 T€)	3.531	3.531	0	
	im Vorjahr	0	0	0	
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 1 T€ (i. V. 10 T€) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 165 T€ (i. V. 139 T€)	2.423	2.273	0	5
	im Vorjahr	1.746	1.597	0	
	Gesamt	99.002	36.053	57.866	2.999
	im Vorjahr	134.870	87.744	42.966	3.003

(9) In den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden als wesentliche Position Vorauszahlungen von Mietern ausgewiesen. ⚓

Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

(10) Die **Umsatzerlöse** resultieren überwiegend aus der Vermietung eigener (12.918 T€) und angemieteter Objekte (27.017 T€), der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen (1.572 T€) sowie Umlagenabrechnungen (5.250 T€).

(11) In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind als wesentliche Positionen Erträge aus Geschäftsbesorgungsleistungen, der Auflösung von sonstigen Rückstellungen sowie im Rahmen von Managementverträgen für die FHH und HPA vereinnahmte Mietzahlungen enthalten.

(12) Die **Haus- und Grundstücksaufwendungen** in Höhe von 34.413 T€ setzen sich aus Instandhaltungskosten von 7.295 T€, Mietaufwendungen in Höhe von 14.674 T€ für von der Freien und Hansestadt Hamburg angemietete Grundstücke, Mietabführungen für im Rahmen von Managementverträgen bewirtschaftete Grundstücke von 3.177 T€ sowie sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung in Höhe von 9.267 T€ zusammen.

(13) Als **Personalaufwand** werden Löhne und Gehälter mit einem Gesamtbetrag von 3.505 T€ und Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung mit 1.123 T€ ausgewiesen.

(14) Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten hauptsächlich Aufwendungen für Abbruchkosten, Weiterbelastungen der HGV, Aufwendungen für Geschäftsbesorgungen sowie sonstige Verwaltungsaufwendungen.

(15) Gemäß Ergebnisabführungsvertrag wurden von der SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH **Erträge aus Gewinnabführung** in Höhe von 599 T€ an die Sprinkenhof AG abgeführt.

(16) Der **außerordentliche Gewinn** beinhaltet Buchgewinne im Zusammenhang mit den Grundstücksverkäufen aus dem Projekt PRIMO von 13,6 Mio. € vermindert um Aufwendungen aus Nachleistungsverpflichtungen an die Freie und Hansestadt Hamburg in Höhe von 7,5 Mio. €.

(17) Entsprechend dem bestehenden **Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag** werden 9.759.537,77 € an die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, abgeführt. ⚓

Beteiligungen

Die Sprinkenhof AG hält folgende Beteiligungen:

Name der Gesellschaft	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital in €	Ergebnis 2007 in €
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH	Hamburg	100%	10.883,40	-7.705,70
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100%	27.796,58	6.207,06
SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH	Hamburg	100%	26.000,00	598.662,43 (Ergebnis vor Abführung)

Die Sprinkenhof AG hat bezüglich ihrer hundertprozentigen Tochterunternehmen, der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH, der Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH und der SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH vom § 291 HGB Gebrauch gemacht und keinen eigenen Konzernabschluss erstellt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der Anmietung der **Geschäftsräume** belaufen sich die festen finanziellen Verpflichtungen auf monatlich 32 T€, entsprechend 384 T€ p.a.. Der Mietvertrag ist bis zum 30.06.2011 fest vereinbart und bis zu diesem Zeitpunkt nicht kündbar. ⚓

An den Aufsichtsrat wurden außer den **Sitzungsgeldern** in Höhe von 1.920,00 € keine Vergütungen gezahlt.

Sonstige Angaben

Im Jahresdurchschnitt – ohne Vorstand – waren 69 angestellte Arbeitnehmer, 19 gewerbliche Arbeitnehmer, drei Auszubildende sowie zwei nebenberufliche Arbeitnehmer, insgesamt 93 Personen, beschäftigt.

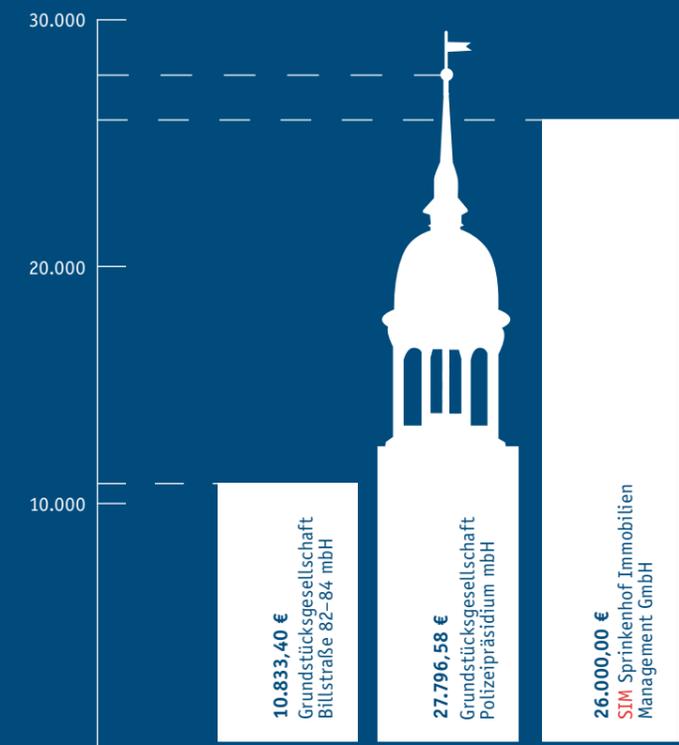
Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2007 belaufen sich auf 279.611,10 € (Vorjahr: 215.254,92 €).

An ehemalige Vorstände wurden **Versorgungsbezüge** in Höhe von 102.066,85 € gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände beträgt 924.521,00 €.

Über wesentliche Vorgänge mit Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage nach Erstellung der Bilanz ist nicht zu berichten.

Die Sprinkenhof AG wird über die sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH Hamburg, in den **Konzernabschluss** zum 31.12.2007 der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger offen gelegt 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. ⚓



Bilanzen zum 31. Dezember der Jahre 2003 bis 2007 in T€

Aktivseite*		2007	2006	2005	2004	2003
A.	Anlagevermögen					
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					
1.	Gewerbliche Rechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	68	50	11	7	16
II.	Sachanlagen					
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.359	103.876	183.638	188.017	193.164
2.	Grundstücke mit Wohnbauten	3	3	3	4	5
3.	Bauten auf fremden Grundstücken	1.742	1.892	2.043	2.194	2.344
4.	Einbauten in gemieteten Grundstücken	27.975	27.951	27.959	10.612	8.833
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	223	359	219	228	336
6.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.992	220	1.753	11.185	5.974
III.	Finanzanlagen					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	83	83	83	83	83
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	72	67	64	60	57
B.	Umlaufvermögen					
I.	Vorräte					
1.	Betriebsstoffe	56	49	57	38	26
2.	Noch nicht abgerechnete Leistungen	7.671	5.883	7.690	7.001	6.604
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.277	1.233	1.826	784	1.276
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	632	1.259	1.211	5.626	2.362
3.	Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	0	1.086	461	1.510	1.457
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	575	4.850	924	101	144
III.	Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	253	993	1.239	495	322
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	112	391	531	689	731
	Gesamt Aktiva	115.093	150.245	229.712	228.634	223.734

*Rundungsdifferenzen sind möglich

Passivseite*		2007	2006	2005	2004	2003
A.	Eigenkapital					
I.	Gezeichnetes Kapital	3.769	3.769	3.769	3.769	3.769
II.	Kapitalrücklage	40	40	40	40	40
III.	Gewinnrücklage					
1.	Gesetzliche Rücklage	337	337	337	337	337
2.	Andere Gewinnrücklagen	2.340	2.340	2.340	2.340	2.340
B.	Rückstellungen					
1.	Rückstellungen für Pensionen	5.400	5.297	5.437	5.542	5.152
2.	Sonstige Rückstellungen	3.063	2.702	3.772	2.127	6.508
C.	Verbindlichkeiten					
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.981	47.987	186.437	189.135	186.142
2.	Erhaltene Anzahlungen	6.842	4.886	6.857	6.338	6.221
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.614	3.684	1.698	2.152	2.454
4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20.609	76.567	14.892	11.869	4.769
5.	Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	3.531	0	1.873	1.669	2.583
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	2.422	1.746	1.675	2.851	2.685
D.	Rechnungsabgrenzungsposten	1.144	890	585	465	734
	Gesamt Passiva	115.093	150.245	229.712	228.634	223.734

Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2003 bis 2007 in T€

	2007	2006	2005	2004	2003
1. Umsatzerlöse	46.757	52.546	53.810	52.638	56.323
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen	1.795	-1.816	688	398	-1.407
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	80	71	321	297	405
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.185	2.916	3.164	4.007	3.485
5. Haus- und Grundstücksaufwendungen					
a) Mietaufwendungen und Erbauzinsen	17.997	11.944	12.012	11.644	11.526
b) Betriebskosten	9.121	9.253	9.157	8.525	8.779
c) Instandhaltungsaufwendungen	7.295	5.622	6.681	6.092	8.418
	34.413	26.819	27.850	26.261	28.723
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	3.505	3.622	3.714	3.658	3.653
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.123	967	992	1.416	1.228
	4.628	4.589	4.706	5.074	4.881
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.624	4.405	5.092	4.830	4.742
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.222	5.167	2.758	1.747	2.679
9. Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	599	1.078	1.075	1.168	1.854
10. Sonstige Zinsen und ähnlich Erträge	489	1.408	89	117	312
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.320	8.634	8.636	8.708	8.578
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.697	6.589	10.105	12.005	11.369
13. Außerordentlicher Gewinn	6.059	60.952	0	0	0
14. Sonstige Steuern	-4	37	40	166	73
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	9.760	67.504	10.065	11.839	11.295
16. Jahresüberschuss	0	0	0	0	1
17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0	0	0	0	1
18. Bilanzgewinn	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

(Rundungsdifferenzen sind möglich)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Sprinkenhof AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

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

Hamburg, 11. Juli 2008

WIBERA Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kaufmann
Wirtschaftsprüferin

Lorenzen
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 WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Die jeweiligen Berichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsicht ausgehändigt. In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und erhebt in Übereinstimmung mit dem Abschlussprüfer keine Einwendungen. Er billigt sowohl den Lagebericht des Vorstandes als auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007. 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 2007.

Hamburg, im Juli 2008
Der Aufsichtsrat



Dr. Rainer Klemmt-Nissen
(Vorsitzender)

SpriAG – Sprinkenhof AG | Steinstraße 7 | 20095 Hamburg | Postfach 10 57 25 | 20039 Hamburg
Fon: 040-33954-0 | Fax: 040-330754 | Internet: www.sprinkenhof.de | E-Mail: info@sprinkenhof.de
Steuernummer: 27/112/00145 | Registergericht: Amtsgericht Hamburg 66 HRB 3219

Konzeption und Layout: shipyard Werbeagentur GmbH & Co. KG, Hamburg | www.shipyard.de

