



GUTE NACHRICHTEN. AUF GUTEM GRUND.

 **Sprinkenhof AG**

Geschäftsbericht 2008





Henning Tants

Jan Zunke

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, mit dem Geschäftsbericht des Jahres 2008 das erfolgreiche Ergebnis einer konsolidierten Geschäftspolitik vorlegen zu können.

Nach einer Phase der Unsicherheit zum weiteren Geschäftsverlauf der Gesellschaft gehen wir nun gestärkt auf die kommenden Herausforderungen zu. Es hat sich gezeigt, dass der von uns eingeschlagene Weg mit der Aufnahme von zusätzlichen Aufgaben sowie der Verbesserung der Leistungsfähigkeit in den etablierten Geschäftsfeldern von unseren Kunden und Geschäftspartnern positiv aufgenommen worden ist. Die Bestätigung des Geschäftsfeldes des Immobilien-Service-Zentrums als bedeutender Bestandteil unserer Dienstleistung, ist durch die Verlängerung des Vertrages bis Ende 2014 zum Ausdruck gekommen.

Der sich bereits in 2008 abzeichnenden aufkommenden Finanz- und Wirtschaftskrise können wir heute mit einem ausgewogenen und diversifizierten Portfolio von Objekten wirksam entgegentreten. Unter anderem zählen dazu auch etwa 70 stadteigene Pachthöfe, die im Rahmen eines Managementvertrages seit Anfang 2005 von der Gesellschaft verwaltet und bewirtschaftet werden. Der Erfolg bestätigt uns auch hier, da der Vertrag nach anfänglicher zeitlicher Befristung nun unbefristet verlängert worden ist.

Das Immobilienmanagement der Gesellschaft, deren Aufgaben im Wesentlichen in der Verwaltung und Be-

wirtschaftung der eigenen sowie städtischen Objekte liegt, hat durch die Übernahme von unbebauten Grundstücken u. a. in den Bezirken Mitte und Wandsbek im Rahmen eines Managementvertrages ein weiteres Geschäftsfeld von der Freien und Hansestadt Hamburg übertragen bekommen.

Als wesentliche Herausforderung freuen wir uns, bedeutende Bauprojekte in den folgenden Jahren zu realisieren. Besonders hervorzuheben sei die Planung eines Neubaus für die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, deren Maßstäbe im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) in der neuen Mitte Wilhelmsburg in Bezug auf die Nachhaltigkeit Vorbildcharakter haben soll. Wir bedanken uns dabei für das Vertrauen, welches uns dafür entgegengebracht worden ist.

Wir können also feststellen: Mit einem abgeführten Jahresergebnis von etwa 5,3 Mio. € sind dies gute Nachrichten auf gutem Grund.

Nicht zuletzt unseren Mitarbeitern schulden wir Dank für das Engagement und die Begeisterung jedes Einzelnen, denn ohne dieses, wären die erfolgreichen Ergebnisse nicht erreicht worden.

Hamburg, im Juli 2009

Henning Tants
Vorstandssprecher

Jan Zunke
Vorstand



**v.l.n.r Frau Möller-Dauwitz, Frau Million, Herr Gebert
Finanz- und Rechnungswesen**

Herr Gebert als Leiter des Finanz- und Rechnungswesens hat schwer zu tragen: Bei einer Bilanzsumme von etwas über 107 Millionen € sind etwa 800.000 Buchungsvorgänge zu bewältigen. Da das allein nicht zu schaffen ist, sorgen u. a. Frau Möller-Dauwitz und Frau Million für die entsprechende Ordnung im System.

Inhaltsverzeichnis

9 Organe

Bericht des Vorstandes – Lagebericht

10 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 12 Vermietungssituation
 14 Immobilienmanagement, Management- und Geschäftsbesorgungsverträge
 16 PRIMO, Instandhaltung
 17 Abbrucharbeiten, Controlling/Unternehmensorganisation
 18 Immobilien-Service-Zentrum (ISZ)
 20 Bauliche Aktivitäten
 24 Darstellung der Geschäftsgrundlagen und des Geschäftsverlaufs
 25 Objektbewirtschaftung
 29 Personal
 30 Vermögenslage
 31 Finanzlage
 32 Ertragslage
 34 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
 38 Ausblick

Jahresabschluss

40 Bilanz zum 31. Dezember 2008
 42 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

Anhang

44 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
 und zur Bilanzierung und Bewertung
 48 Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz
 53 Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten
 54 Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
 55 Beteiligungen, Sonstige finanzielle Verpflichtungen, Sonstige Angaben

Vergleichende Übersicht

56 Bilanzen zum 31. Dezember der Jahre 2004 bis 2008
 58 Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2004 bis 2008

60 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

61 Bericht des Aufsichtsrates

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
Sylke Andresen-Schmidt – Sprinkenhof AG, Technische Angestellte
Ina Herdemerten – Sprinkenhof AG, Justitiarin (bis 31.01.2008)
Nils Petschke – Sprinkenhof AG, Technischer Angestellter (ab 01.02.2008)
Peter Axmann – Leiter Immobilienkunden bei der HSH Nordbank AG
Konsul Peter Rehaag – Rechtsanwalt

Hamburg, 31. März 2009



Henning Tants
(Vorstandssprecher)



Jan Zunke
(Vorstand)

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach zwei guten Wachstumsjahren 2006 und 2007, in denen das deutsche Bruttoinlandsprodukt um preisbereinigt fast 3 % p.a. expandierte, ist die Wirtschaft 2008 in Deutschland in einen Abschwung eingetreten. Trotz gutem Jahresauftakt musste die deutsche Wirtschaft zur Jahresmitte herbe Rückschläge hinnehmen, die sich in einen BIP Rückgang von jeweils rd. 0,5 % im 2. und 3. Quartal 2008 darstellen. Die weltweite Finanzkrise bremste die wirtschaftliche Entwicklung im 4. Quartal nachhaltig aus.

Die aktuelle Schwächephase schlägt sich nun zügig in den Beschäftigungsaussichten nieder, so dass trotz der kaufkraftschonenden Rohstoffpreisentwicklungen auch nicht mehr mit einer Belebung des privaten Verbrauchs zu rechnen sein wird. Der Preisauftrieb verlangsamte sich in den letzten Monaten des Jahres – vorrangig durch den Rückgang der Energiepreise – deutlich auf 1,5 % und dürfte sich in den ersten Monaten des Jahres 2009 nochmals verlangsamen. Wie die Entwicklung für Deutschland und insbesondere für Hamburg in 2009 ausfallen wird, darüber sind sich die Experten noch nicht einig.

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. Aber auch Hamburg bekommt als exportabhängiger Standort die negativen realwirtschaftlichen Entwicklungen – speziell in Abhängigkeit von der Auslandsnachfrage – zu spüren.

Festzustellen ist, dass dennoch die Grundstimmung am deutschen Markt für Gewerbeimmobilien optimistisch ist. Das mit einem Flächenumsatz von 550.000 m² (Grossmann & Berger) gute Vermietungsergebnis in Hamburg im Jahr 2008 liegt nur geringfügig unter dem Rekordergebnis von 2007 (578.000 m²).

Ungeachtet der sich im Jahresverlauf abschwächenden Konjunkturaussichten sowie der Situation an den Finanzmärkten bestätigen die Mietpreissteigerungen in den größeren Städten den seit mehr als drei Jahren in der Branche spürbaren Optimismus in Bezug auf den deutschen Büroimmobilienmarkt.

Erfahrungsgemäß wird sich aber mit einer zeitlichen Verzögerung in 2009 eine konjunkturelle Abschwächung auch auf dem Hamburger Büromarkt bemerkbar machen, wobei preisgünstigere Standorte voraussichtlich aufgrund der Preissensibilität der Mieter eine weiterhin stabile Nachfrage erfahren werden. Während sich in guten Lagen der Leerstand überproportional verringert, haben es Objekte in schlechterer Lage und schlechterem Qualitätsstandard immer schwerer, Mieter zu finden. Um drohendem bzw. bestehendem Leerstand nachhaltig zu begegnen, müssen sich Eigentümer auf Umnutzung, Umwidmung leerstehender Büros, Umstrukturierung einer Immobilie, Investitionen und eventuell den Abriss in energetischer Hinsicht völlig unzureichender Gebäude einstellen.



v.l.n.r Frau Fitzner, Frau Steinhoff, Herr Pusch, Herr Engelhardt,
Immobilienmanagement

Vermietungssituation

Die Nachfrage für neu- und hochwertige Büroflächen auf Hamburgs Büroflächenmarkt ist weiterhin hoch. Die niedrigsten Leerstände bei gleichzeitig konstanter Nachfrage werden in den Bereichen HafenRand und HafenCity mit rd. 4,4 % verzeichnet. In schwierigen Lagen wie St. Georg und City Süd, die zum Teil durch einen hohen Altbaubestand gekennzeichnet sind, erreichen die Leerstandsquoten Werte um die 10 %.

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, wobei der Teilmarkt City mit 176.000 m² den höchsten Vermietungsumsatz im Büromarkt erzielte.

Gefragt sind einerseits Neubauvorhaben oder umfassend revitalisierte Bestandsgebäude mit sehr hohen Ausstattungsstandards, aber auch preisgünstigere Standorte in der City Süd bzw. City Nord. Büroflächen mit strukturellen Nachteilen, wie z. B. einer veralteten Ausstattung, unwirtschaftlichen Grundrissen oder einer unzeitgemäßen Architektur haben nur noch einen Anteil von 9 % am Büroflächenumsatz.



Erfolgreiche Teams: Im Rahmen der Bewirtschaftung der Objekte des Generalmietvertrages, der eigenen sowie sonstigen angemieteten und zu verwaltenden Objekte sind 5.712 Mietverträge zu betreuen und gegebenenfalls anzupassen. Dass die Teams in der Neuvermietung trotz des teilweise schwierig zu vermarkteten Portfolios erfolgreich sind, zeigt sich auch in der geringen Leerstandsquote von 7,4 %.

Der Nachfrage entsprechend reagierten Investoren und Projektentwickler mit einer wachsenden Zahl von Neubauten oder Revitalisierungen von Bestandsobjekten, deren Fertigstellungsvolumen in 2009 ca. 285.000 m² betragen wird. Weitere 300.000 m² werden in 2010 fertig gestellt, wovon rd. 135.000 m² auf die HafenCity entfallen werden. Ende 2008 stehen in der Hansestadt ca. 824.000 m² (6,5%, Grossmann & Berger) Büroflächen leer.

Weiterhin liegt der Schwerpunkt auf dem strukturellen Leerstand. 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 SpriAG – Sprinkenhof AG (im folgenden Sprinkenhof AG), die unterschiedliche Nutzungsarten beinhaltet, betrug per Ende 2008 7,4 %.

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. Hierunter fällt auch die Bewirtschaftung von über 2.100 Mietverhältnissen auf unbebauten Grundstücken der FHH. Bei den unbebauten Grundstücken lag, nach Abschluss der Stammdatenerfassung, der Schwerpunkt in 2008 auf einer intensiven Verwertung und Vermietung der betreuten Grundstücke. Insgesamt konnten 70 Objekte mit einer Mietzinssteigerung von ca. € 40.000,00 p.a. gegenüber der Vorperiode neu vermietet werden. In 10 % aller Mietverträge konnten durch erfolgreiche Nachtragsverhandlungen eine Weiterbelastung von Gehwegreinigungskosten sowie Mietanpassungen die Jahresmieteinnahmen um über € 100.000,00 gesteigert werden.

Die Gesellschaft wird im Laufe des Jahres 2009 Verhandlungen mit der FHH hinsichtlich der Übernahme der Verwaltung von weiteren unbebauten Grundstücken aufnehmen.

Management- und Geschäftsbesorgungsverträge

Neben dem Generalmietvertrag (GMV) mit der FHH werden zudem diverse Objekte über Geschäftsbesorgungs- bzw. Managementverträge, unter anderem für Hamburg Port Authority (HPA), die Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF) sowie 70 stadteigene Pachthöfe im Auftrag der Finanzbehörde Immobilienmanagement, betreut. Für eine optimale Verwaltung und Übersicht wurden sämtliche Objekte betreffend Management- und Geschäftsbesorgungsverträge in einen separaten Abrechnungskreis überführt und werden nun außerhalb des eigenen Buchungskreises der Gesellschaft eigentümerbezogen betreut und abgerechnet. Die Ausgliederung wirkt sich allein auf die Höhe einzelner der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsätze und Aufwendungen aus. Ergebniswirksame Auswirkungen ergeben sich hierdurch für die Gesellschaft nicht.

Die von der HPA auf Basis eines Managementvertrages übertragene Verwaltung des Objektes „Landungsbrücken“ wurde erfolgreich weitergeführt. 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.

Eine Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten des Vorjahres der für den Erwerber PRIMO-Cluster 3 bis zum 31.12.2007 verwalteten Objekte wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig durchgeführt.

Frau Andresen-Schmidt, Immobilienmanagement

Im Auftrag der Finanzbehörde werden im Rahmen eines Managementvertrages 70 stadteigene Pachthöfe verwaltet. Die Pächter dieser überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen finden jederzeit Gehör bei Frau Andresen-Schmidt, die den teilweise historischen Gebäudebestand u. a. entlang des Billwerder Billdeichs, betreut.



PRIMO

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 3 Objekte aus dem Portfolio Cluster 4 sowie ein weiteres Objekt aus dem eigenen Bestand der Gesellschaft als Einzelverkäufe erfolgreich am Markt platziert und verkauft.

Die Erträge aus den erfolgten Grundstücksverkäufen tragen mit rd. T€ 863 zum Gesamtergebnis des Jahres 2008 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.

Instandhaltung

Nach Abschluss des Projektes PRIMO besteht relative Sicherheit, welche eigenen Grundstücke bei der Gesellschaft verbleiben. Bei Bestandsimmobilien wurde im Zuge von Neuvermietungen der Standard der Mieteinheiten den Markterfordernissen angepasst. Verstärkte Anstrengungen entfallen auf im Eigentum der Gesellschaft befindliche Objekte, u. a. da sich diese vielfach in Sanierungsgebieten befinden.

Vor diesem Hintergrund wurde in 2008 mit der Erarbeitung eines mittelfristigen Instandhaltungsprogramms begonnen. Darüber hinausgehend erfolgte eine Bewertung der Vermietungssituation für den Gebäudebestand. In diesem Zusammenhang festgestellte Mängel an der Bausubstanz eines Gebäudeteils im Objekt „Großen Freiheit 70“ schließen aus wirtschaftlichen Gründen eine Sanierung des Gebäudes aus. Aufgrund der getroffenen Feststellungen wurde im Berichtsjahr eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 550 auf den Gebäudewert vorgenommen.

Insgesamt wurden in 2008 für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 6.345 (im Vorjahr T€ 7.295) aufgewendet. Eine in 2007 begonnene Parkhaussanierung im Parkhaus „Neue Gröningerstraße“ wurde in 2008 abgeschlossen.

Abbrucharbeiten

Die Gesellschaft wurde von der Finanzbehörde-Immobilienmanagement beauftragt, den Abbruch der im GMV-Bestand befindlichen Kasernen „Röttiger-Kaserne“ und „Lettow-Vorbeck-Kaserne“ zu planen und zu koordinieren. Mit ersten Untersuchungen und Abbrucharbeiten wurde bereits begonnen. Diese in ihrem Umfang bedeutsamen Projekte stellen besondere Anforderungen an die Abwicklung im technischen Immobilienmanagement.

Im Geschäftsjahr wurden für Abbruchaufwendungen insgesamt T€ 427 (im Vorjahr T€ 527) aufgewendet. Diese Aufwendungen betreffen Objekte aus dem Bestand des mit der Finanzbehörde-Immobilienmanagement abgeschlossenen Generalmietvertrages. Diesen stehen Erstattungsleistungen durch die FHH in Höhe von T€ 42 (im Vorjahr T€ 316) gegenüber.

Controlling / Unternehmensorganisation

Das Controlling hat das Planungs- und Berichtswesen zur rechtzeitigen Erkennung negativer Entwicklungen und Risiken der neuen Struktur und Aufgabenstellung angepasst und wird dieses konsequent weiter ausbauen. Die Implementation einer Spartenrechnung in Verbindung mit einem Betriebsabrechnungsbogen (BAB) wurde im Laufe des Jahres 2008 erfolgreich zum Abschluss gebracht. Den Abteilungen und Teams wird für die wahrzunehmende Ergebnisverantwortung dieses Instrument sukzessive zur Verfügung gestellt werden.

Durch ab 2009 verstärkt wahrzunehmende Neubauaktivitäten ist ein weiterer Ausbau des vorhandenen Baucontrollings vorgesehen, welches die Abwicklung von Großprojekten adäquat unterstützen wird.

Weiterhin wurde im Bereich des Risikomanagements eine Überprüfung der vorhandenen Definitionen und Risiken auf Ihre Aktualität und Wirksamkeit durchgeführt.

Immobilien-Service-Zentrum (ISZ)



v.l.n.r Herr Röpstorff, Herr Lau, Frau Häckel, Herr Kotteck
Immobilien-Service-Zentrum

Da kommt einiges zusammen: für die Freie und Hansestadt Hamburg als Mieter wurden zum Jahresende 2008 1.381.087 Quadratmeter verwaltet. Das Vertragsmanagement des Immobilien-Service-Zentrums zeichnet dafür verantwortlich, dass die Flächenbedarfe der behördlichen Mieter individuell und effektiv befriedigt werden.

Grundlage der Tätigkeiten ist ein Dienstleistungsvertrag mit der FHH, der ursprünglich eine Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2009 beinhaltete, und nunmehr um weitere fünf Jahre – bis Ende 2014 – verlängert wurde. Vertragsinhalt ist im Wesentlichen 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.

Diese Tätigkeiten werden überwiegend von Mitarbeitern der Spezialtechnik aber auch unter Inanspruchnahme von Geschäftsbesorgungsleistungen durch Mitarbeiter der SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH bzw. HaGG Hamburger Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und Projektplanung mbH durchgeführt.

Bauliche Aktivitäten

Finkenau: Seit 2003 verwaltet die Sprinkenhof AG für die Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF) die ehemalige Frauenklinik in der Finkenau. In enger Kooperation mit der BWF und den bereits dort angesiedelten Medienunternehmen wurde seit Ende 2007 der Altbau umfassend saniert. Das Untergeschoss sowie der Nordflügel des Erdgeschosses wurden bereits hergerichtet und an die Hochschule für Bildende Künste zur Nutzung übergeben. Die Fertigstellung des hier entstehenden Kunst- und Mediacampus ist für Mitte 2010 vorgesehen. Die Fertigstellung und Übergabe an den Nutzer des von der Sprinkenhof AG auszuführenden Neubaus eines Studiogebäudes auf dem Gelände der Finkenau wird im April 2009 erfolgen.

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 Gesamtbaukosten von rd. € 2,9 Mio. beauftragt. Das Projekt wurde im Termin- und Kostenrahmen fertig gestellt und im Januar 2008 an die Nutzer übergeben.

Sanierung Grabenstraße: In Abstimmung mit der Stiftung Alsterdorf-West und der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg (WK) wurde ein Sanierungs- und Nutzungskonzept für das Objekt in der Grabenstraße entwickelt, das durch die WK gefördert wird. Das hierfür veranschlagte Investitionsvolumen beträgt ca. € 3,6 Mio. Der Bewilligungsbescheid liegt bereits vor. Mit den Baumaßnahmen kann nach Vorlage der Baugenehmigung voraussichtlich im 4. Quartal 2009 begonnen werden.

Neubau Veterinärkontrollzentrum: Die Sprinkenhof AG plant, finanziert und realisiert die Errichtung einer Grenzkontrollstelle im westlichen Hafengebiet, die nach Fertigstellung an die Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz vermietet werden wird. Der Baubeginn, für das mit einem Bauvolumen von rd. € 4,86 Mio. kalkulierte Projekt, ist für das 3. Quartal 2009 vorgesehen.

Weitere Vorhaben: Daneben ist die Sprinkenhof AG mit den Planungen für die nachfolgenden Baumaßnahmen, die ein Gesamtinvestitionsvolumen von rd. € 160 Mio. umfassen, betraut:

- **Neubau Wirtschafts- und Bauzentrum (WBZ) / Soziales Dienstleistungszentrum (SDZ) für das Bezirksamt Harburg**
- **Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)**
- **Sanierung/Erweiterung Schwarzenbergkaserne für die Technische Universität Hamburg-Harburg (TUHH)**

Mit einer Realisierung dieser Baumaßnahmen ist nach Abschluss der Planungsvorläufe ab 2010 zu rechnen.



v.l.n.r Herr Wenderlein, Herr Petzel, Herr Meier,
Immobilien-Service-Zentrum / Spezialtechnik

Wenn in den kommenden Jahren die vorgesehenen Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von 160 Mio. € realisiert werden, werden die Mitarbeiter der Spezialtechnik alle Hände voll zu tun haben. Da man in Sachen Nachhaltigkeit insbesondere für den Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Maßstäbe setzen wird, ist von den Architekten und Ingenieuren großes Engagement gefordert.



v.l.n.r Frau Nohns, Herr Brandt, Frau Ozimek, Frau Fiedler
Immobilienmanagement

Ein weites Feld: bis Ende 2008 waren etwa 2.100 Mietverträge auf unbebauten Grundstücken von unseren Mitarbeitern zu betreuen. Aufgrund der positiven Resonanz der Mieter und Eigentümer, wird dieses neue Tätigkeitsfeld voraussichtlich in 2009 weiter ausgeweitet werden.

Darstellung der Geschäftsgrundlagen und des Geschäftsverlaufs

Die Sprinkenhof AG im Überblick	2008	2007	Veränderung in T€	Veränderung in %
Bilanzsumme in T€	107.132	115.093	-7.961	-6,9
Eigenkapital in T€	6.486	6.486	0	0,0
Eigenkapitalquote in %	6,1	5,6	0	8,1
Immobilien Anlagevermögen in T€	97.012	104.071	-7.059	-6,8
Investitionen in T€	1.630	2.687	-1.057	-39,3
Umsatzerlöse in T€	49.919	46.756	3.163	6,8
Betriebsergebnis in T€	7.492	5.933	1.559	26,3
Finanzergebnis in T€	-3.056	-2.232	-824	36,9
Jahresergebnis vor Gewinnabführung in T€	5.299	9.760	-4.461	-45,7
Cashflow in T€	8.902	15.487	-6.585	-42,5
EBIT in T€	9.137	12.587	-3.450	-27,4
EBITDA in T€	12.588	18.211	-5.623	-30,9
Mitarbeiter zum Stichtag (Anzahl)	94	94	0	0,0

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge tragen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH, Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH sowie der Grundstücksgesellschaft

Billstraße mbH insgesamt T€ 692 (im Vorjahr T€ 599) zum Ergebnis der Sprinkenhof AG bei. Die Erhöhung der Eigenkapitalquote ist vorrangig auf eine Verminderung der Bilanzsumme infolge von erfolgten Objektverkäufen zurückzuführen.

Objektbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft waren am 31.12.2008 insgesamt 1.917 Objekte mit zusammen 5.712 Mietverträgen sowie 4.356 Kfz-Stellplätzen, die sich wie folgt aufteilen:

	2008	2007
gesellschaftseigene Grundstücke	37	41
angemietete stadteigene Grundstücke	350	296
unbebaute Grundstücke	1.520	1.450
sonstige angemietete Grundstücke	11	13
sonstige verwaltete Grundstücke	80	74
Gesamtanzahl bewirtschaftete Grundstücke	1.998	1.874
gewerbliche Mietverträge	5.232	5.115
Wohnraummietverträge	480	503
Gesamtanzahl Mietverträge	5.712	5.618
Stellplätze Dauerparker	2.883	2.835
Stellplätze Kurzparker	1.473	1.477
Gesamtanzahl Stellplätze	4.356	4.312

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Objektbestand an bewirtschafteten Grundstücken per Saldo um insgesamt 124 Objekte erhöht, was vorrangig auf die Übernahme von unbebauten Grundstücken sowie von Objekten im Bereich Hafen Harburg in die Verwaltung zurückzuführen ist. Im Bereich der gesellschaftseigenen Grundstücke ist durch den erfolgreichen Verkauf von 4 Objekten ein Rückgang zu verzeichnen. Der Saldo aus Zu- und Abgängen führte bei den angemieteten stadteigenen Grundstücken zu einem Zuwachs von insgesamt 54 Objekten. Die über Managementverträge betreuten Objekte wurden abweichend zum Vorjahr in einen eigenen

Abrechnungsbereich überführt und sind daher in der Objektstatistik nicht mehr enthalten. Insgesamt werden durch die Gesellschaft 80 Objekte – einschließlich der stadteigenen Pachthöfe – über Managementverträge bewirtschaftet. Die zur Verfügung stehende Gesamtanzahl an Stellplätzen in Parkhäusern erhöhte sich durch die Beendigung von Baumaßnahmen, verglichen mit dem Vorjahr, um 44 auf 4.356 Einheiten.

Die bereinigte Leerstandsquote beträgt zum 31.12.2008 7,4 % und liegt damit 2,2 % unter dem Vorjahreswert.



1.473

2.883

Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Projektsteuerungshonorare sind im Jahr 2008 um T€ 3.163 auf T€ 49.918 gestiegen, wobei die Mieterlöse den Hauptanteil der Umsätze darstellen. Die Steigerung der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen durch Objektzugänge und damit verbundene Umsatzzuwächse im Bereich der unbebauten Grundstücke zurückzuführen. Nennenswerte Mietsteigerungen bei bestehenden Verträgen waren am Markt nicht durchsetzbar.

Bei den Umsatzerlösen aus Baubetreuung begründet sich der Zugang vorrangig durch 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 T€ 934 (im Vorjahr T€ 652).

Die Aufteilung der Umsatzerlöse stellt sich wie folgt dar:

Umsatzerlöse in T€	2008	2007	Veränderung in T€	Veränderung in %
Mieterträge	41.833	39.506	2.327	5,9
Mieterträge Eissporthalle Farmsen	401	428	-27	-6,3
Technische Honorare	326	305	21	6,9
Projektsteuerung / Baubetreuung	838	260	578	222,3
Erträge aus Verwaltungsbetreuung	885	1.007	-122	-12,1
Umlagen- und andere Umsatzerlöse	5.635	5.250	385	7,3
Gesamt	49.918	46.756	3.162	6,8

Mit rd. T€ 554 tragen die Verwaltungsleistungen des Bereichs ISZ für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) in der Funktion der zentralen Anmietung für Flächenbedarfe der FHH wesentlich zu den Erträgen aus Verwaltungsbetreuung bei. Der Restbetrag entfällt im Wesentlichen auf Vergütungen für Objekt-

betreuungen im Rahmen von Managementverträgen. Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich vorrangig aus einer für den Erwerber PRIMO-Cluster 3 bis zum 31.12.2007 terminierten Verwaltung der ihm verkauften Objekte.

Herr Lauterbach, Immobilienmanagement

Herr Lauterbach sorgt dafür, dass in den Parkhäusern der Sprinkenhof AG jeder seinen Platz findet: Hinter den 1.473 Stellplätzen für Kurzparker und 2.883 Stellplätzen für Dauerparker verbergen sich etwa 650.000 Parkvorgänge.



v.l.n.r Frau Kampen, Frau Wellendorf, Personalstelle

Die Personalstelle stellt für das Unternehmen und die Mitarbeiter ein gutes Personalmanagement sicher.

Personal

Der Personalbestand der Gesellschaft am 31.12.2008 gliedert sich wie folgt:

Personalbestand	2008	2007
Beschäftigte insgesamt	94	94
Vorstand	2	2
Prokuristen	1	1
Angestellte	88	88
kaufmännische Auszubildende	3	3

Außerdem wurden zwei (3) nebenberufliche Arbeitnehmer sowie zwei freie Mitarbeiter beschäftigt.

Der Lohn- und Gehaltsaufwand in 2008 beträgt T€ 3.761 (im Vorjahr T€ 3.505).

Der gesamte Personalaufwand – einschließlich sozialer Aufwendungen und Aufwendungen für Altersversorgung

und Unterstützung – beläuft sich im Berichtsjahr auf T€ 4.910 (im Vorjahr T€ 4.628).

Für Pensionszusagen an die Mitarbeiter hat die Gesellschaft Pensionsrückstellungen bilanziert.

Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses ergeben die Vermögens- und Kapitalverhältnisse für 2008 folgendes Gesamtbild:

Vermögenslage	2008 in T€	2008 in %	2007 in T€	2007 in %	Veränderung in T€	Veränderung in %
Anlagevermögen	97.429	90,9	104.517	90,8	-7.088	-6,8
Umlaufvermögen						
- unfertige Leistungen	7.276	6,8	7.671	6,7	-395	-5,1
sonstiges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	2.427	2,3	2.905	2,5	-478	-16,5
	107.132	100,0	115.093	100,0	-7.961	-6,9
Eigenkapital	6.486	6,1	6.486	5,6	0	0,0
Langfristiges Fremdkapital						
- Pensionsrückstellungen	5.552	5,2	5.400	4,7	152	2,8
- Verbindlichkeiten Kreditinstitute	62.872	58,7	63.981	55,6	-1.109	-1,7
kurz- und mittelfristiges Fremdkapital und Rechnungsabgrenzungsposten	32.222	30,1	39.226	34,1	-7.004	-17,9
	107.132	100,0	115.093	100,0	-7.961	-6,9

Die Bilanzsumme verminderte sich vorrangig infolge der im Geschäftsjahr durchgeführten Grundstücksverkäufe im Vergleich zum Vorjahr um T€ 7.961. Den Zugängen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 1.630 standen planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 2.900 gegenüber. Zusätzlich wurde eine Sonderabschreibung in Höhe von T€ 550 auf den Buchwert des Objektes „Große Freiheit 70“ im Berichtsjahr durchgeführt.

Veränderungen des Umlaufvermögens resultieren hauptsächlich aus stichtagsbedingten kurzfristigen Forderungen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich aufgrund der Veränderung im Anlagevermögen auf 6,1 %.

Das Anlagevermögen ist zu rd. 76 % (Vorjahr 73%) durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel gedeckt. Der Anstieg ist vorrangig auf im Geschäftsjahr erfolgte Objektverkäufe 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	2008 in T€	2007 in T€
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	5.299	9.760
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.451	5.624
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	152	103
Cashflow	8.902	15.487
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-863	-6.059
Zu-/Abnahme kurzfristiger Aktiva	928	4.428
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	1.610	361
Zu-/Abnahme kurzfristiger Passiva	-2.653	3.227
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.924	17.444
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6.535	40.483
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.031	-10.059
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4	-4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	4.500	30.420
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	20.000
Tilgungen von Finanzkrediten	-1.109	-4.006
Gewinnabführung (Vorjahr)	-9.760	-67.504
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10.869	-51.510
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	-10.347	-6.701
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	-8.792	-10.347
Veränderung	1.555	-3.646

Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:

	2008 in T€	2007 in T€
Flüssige Mittel	308	253
kurzfristige Kredite bei der HGV	-9.100	-10.600
	-8.792	-10.347

Entgegen der ursprünglichen Planung wurden im Berichtsjahr keine neuen Darlehen zur langfristigen Nachfinanzierung der im Bestand verbliebenen Immobilien aufgenommen.

Vor dem Hintergrund der nach wie vor herrschenden Turbulenzen am Kapitalmarkt in Verbindung mit sinkenden Darlehenszinsen im Vergleich zu den Vorjahren, wurde eine geplante Kreditaufnahme in das Ge-

schäftsjahr 2009 verschoben. Die Zinsprognosen verschiedener Kreditinstitute werden hierbei 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 die HGV zur Verfügung.

Ertragslage

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

im Rahmen der Vermietung vielfach zusätzliche Aufwendungen vor einer Neuvermietung erforderlich sind.

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

bei, wirken sich andererseits, infolge der vertraglich vereinbarten Vergütungsregelungen, ergebniswirksam nur geringfügig aus. Bei den im Bestand verbliebenen gesellschaftseigenen Grundstücken ist eine insgesamt stabile Ertragslage zu verzeichnen, wobei weitgehend Erträge auf Vorjahresniveau erzielt wurden. Speziell Neuvermietungen im Objekt „Behringstraße“ wirkten

vorrangig auf entfallende Erträge aus im Rahmen von Managementverträgen vereinnahmten Mieten, die sich korrespondierend positiv auf zu leistende Mietaufwendungen und damit nicht bzw. nur geringfügig ergebniswirksam auswirkten. Bestimmend für die insgesamt um rd. € 1,4 Mio. höher ausgefallenen Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist eine Grunderwerbsteuernachzahlung



v.l.n.r Herr Vieten, Frau Block, Herr Hasselgruber, Frau Hunger, Herr Kramer, Frau Kramp, Frau Malke, Frau Pfeffer, Herr Brüsch
Aus den Bereichen: Marketing / Immobilienmanagement / Immobilien-Service-Zentrum / Internes Management

Nur gemeinsam sind die positiven Ergebnisse erreichbar: Jeder Einzelne trägt dazu bei, dass die Sprinkenhof AG im Jahr 2008 etwa 5,3 Mio. € an die sprig-Beteiligungsgesellschaft abführen konnte.

Neben dem Jahresüberschuss von € 5,3 Mio. wurden als Generalmiete € 10,9 Mio. an die Freie und Hansestadt Hamburg gezahlt.

Insgesamt wurden bei im Bestand verbliebenen Objekten Erträge auf Vorjahresniveau erzielt, wobei festzustellen bleibt, dass unter Berücksichtigung der Marktbedingungen und des verbleibenden, strukturell schwierigen Immobilienbestands der Sprinkenhof AG

rd. T€ 833 auf T€ 4.530. Belastend wirkte sich hierbei die Neubewertung des Objekts „Große Freiheit 70“ und eine damit erforderliche einmalige Sonderabschreibung in Höhe von T€ 550 aus. Positiv wirkten sich Objektzugänge im Bereich des Generalmietvertrages mit der FHH aus, deren zusätzliche Mieterträge Mietertragsminderungen infolge von Abgängen deutlich kompensierten. Die Neuzugänge an unbebauten Grundstücken tragen einerseits zu einem deutlichen Anstieg der Mieterträge

sich hierbei positiv aus. Die Mieterträge der Parkhäuser konnten im Vergleich zum Vorjahr nochmals zulegen. Hierbei zeigte sich, dass die in den Parkhäusern „Rödingsmarkt“ und „Große Reichenstraße“ durchgeführten Grundsanierungen einen deutlich positiven Einfluss auf die Auslastung bewirkten. Geringeren Aufwendungen für Instandhaltung und Abschreibungen standen einem geringeren Zinsergebnis gegenüber. Der Rückgang bei den Sonstigen Erträgen resultierte

im Zusammenhang mit im Rahmen des PRIMO-Projektes veräußerten Objekten. Im Geschäftsjahr gesunkene Verwaltungsaufwendungen sowie geringer ausfallenden Abschreibungen auf Mietforderungen wurden hierdurch kompensiert. Beeinflusst wurde die Ertragslage zudem durch einen weiteren Verkauf von Objekten. Der aus den Verkäufen resultierende Buchgewinn beträgt rd. € 0,9 Mio. und trägt damit rd. € 5,2 Mio. weniger als im Vorjahr zum Jahresüberschuss bei.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Sprinkenhof AG verwendet zur Sicherung des Vermögens ein internes Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Die Entwicklung der ergebnisrelevanten Risiken wird durch das Controlling des Unternehmens überwacht. Quartalsweise werden die Ist-Ergebnisse mit den Planwerten im Rahmen einer Kostenstellen- und Spartenrechnung verglichen und analysiert sowie durch eine Prognose per Jahresende ergänzt.

Sowohl in der regelmäßig stattfindenden Führungskräfteunde, als auch in regelmäßigen Abteilungsbesprechungen, wird auf die Einhaltung von externen Vorschriften und internen Anweisungen hingewirkt sowie auf die Auswirkungen für die Gesellschaft hingewiesen. Die zu betrachtenden Risikofelder wurden hinsichtlich der neuen Organisationsstruktur und der damit verbundenen Berücksichtigung des Immobilien-Service-Zentrums angepasst. Die Kontrolle der bisherigen Risikofelder hat ergeben, dass die Bewertung der jeweiligen Einzelrisiken hinsichtlich ihres Schadenspotentials nach wie vor sachgerecht ist.

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

Weitere wesentliche Risiken mit Wirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat das Risikomanagementsystem nicht erkennen lassen. Wesentliche Auswirkungen der derzeitigen Finanz- und Konjunkturkrise haben sich im abgelaufenen Wirtschaftsjahr für die Gesellschaft nicht ergeben. Aufgrund der diversifizierten Objektstruktur ist die Volatilität auf die vorherrschende Krise derzeit als gering einzustufen. Mögliche Risiken im Hinblick auf die Mietertragsentwicklung sind in Abhängigkeit vom Konjunkturverlauf und den damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen auf unsere Mieter, zukünftig allerdings nicht auszuschließen.

Eine gute Planungsgrundlage bieten die abgeschlossenen Generalmiet- und Managementverträge, bei denen Preisänderungsrisiken derzeit nicht zu erwarten sind. Die mit Ablauf zum 31.12.2008 erfolgte Verlängerung des ISZ-Managementvertrages durch die FHH bis Ende 2014 zeigt die erfolgreiche Positionierung in diesem Segment und bietet auch zukünftige Sicherheit, wobei die Erschließung weiterer Ertragschancen im Bereich ISZ u.a. durch die Übernahme von weiteren Aufgabenfeldern eine wesentliche Rolle spielen wird.

Mitte 2008 erfolgte seitens der FHH die Grundsatzentscheidung, dass die Sprinkenhof AG maßgeblich an der Projektplanung und Durchführung öffentlicher Büro- und Gewerbebauvorhaben zu beteiligen ist. In diesem Zusammenhang wurde der Gesellschaft die Planung bzw. Durchführung der Neubauvorhaben, „Neubau Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt BSU“, „Neubau Verterinärkontrollzentrum“, „Neubau WBZ/SBZ Bezirksamt Harburg“ sowie der „Sanierung/Erweiterung Schwarzenbergkaserne für die TUHH“ mit einem Gesamtbauvolumen von rd. € 160 Mio. übertragen. Hierdurch kann die Auftragslage, vorbehaltlich der Zustimmung der Gremien, im Bereich Spezialtechnik bis über das Jahr 2013 hinaus als gesichert angesehen werden.

Durch die offizielle Beendigung des Projektes PRIMO in 2008 ist die zukünftige Veränderung, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch einen weiteren Verkauf von Immobilien deutlich geringer einzuschätzen, was einen Einzelverkauf von Objekten allerdings nicht grundsätzlich ausschließt.

Der in 2009 von der FHH vorgesehene Verkauf des Generalmietvertragsobjektes „Stadthausbrücke“, welches erheblich zur Ertragssituation der Gesellschaft beiträgt, wird die Ertragslage perspektivisch deutlich negativ beeinflussen. Ein Abgang dieses Objektes wird nicht ohne Auswirkungen auf die Höhe der zu leistenden Generalmiete bleiben können, die dann neu zu verhandeln sein wird.

Vorrangiges Ziel der Gesellschaft bleibt nicht nur das Bemühen um zusätzliche Aufträge von städtischen Institutionen, sondern auch die nachhaltige 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 die zukünftigen Ergebnisse ggf. nachhaltig beeinflussen wird.

Die Tochtergesellschaften Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH und die Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH sind Objektgesellschaften ohne wesentliches Risiko. Mit diesen Gesellschaften wurde in 2008 ein Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

Die positive Resonanz auf die von der Gesellschaft übernommene Verwaltung von unbebauten Flächen der FHH auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages etablierte ein weiteres Tätigkeitsfeld, welches mit der Übernahme weiterer unbebauter Flächen im Laufe 2009 ausgeweitet werden wird.

Mit Wirkung zum 01.01.2009 wurden die bei der KG VHG derzeit vorhandenen Objekte in Gesamtheit der SIM zur Verwaltung übertragen. Hierüber wurde zwischen der SIM und der KG VHG ein Managementvertrag für einen Zeitraum von drei Jahren bis zum 31.12.2011 neu abgeschlossen.

Die sich hieraus für die SIM ergebenden Erträge werden in Verbindung mit den für die Sprinkenhof AG zu erbringenden Geschäftsbesorgungsleistungen bis 2011 zu einem positiven Ergebnis beitragen.

Nicht nur vor dem Hintergrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ist der Vorstand der Sprinkenhof AG weiterhin gehalten, die weitere Entwicklung der SIM eng zu begleiten und rechtzeitig geeignete Maßnahmen einzuleiten, um nach Ablauf der Vertragslaufzeit ggf. entstehende Verluste zu begegnen, die im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages von der Sprinkenhof AG zu übernehmen sind.

Mit Blick auf die derzeitige Krise im Finanzsektor und der dadurch ausgelösten fiskalpolitischen Reaktionen, bietet sich für die Gesellschaft die Möglichkeit, das aktuell niedrige Zinsniveau für langfristige Darlehensbedingungen zu sichern.

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.

v.l.n.r Frau Jabs, Herr Biegemann, Auszubildene

Wir investieren in Zukunft: der Schulungsaufwand der Gesellschaft betrug in 2008 etwa T€ 32. So dass wir auch zukünftig motivierte und gut ausgebildete Mitarbeiter für das Unternehmen gewinnen können.



Ausblick

Das Jahr 2008 war geprägt von der globalen Finanzkrise und ihren Auswirkungen auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld. Bislang ist noch nicht abzuschätzen, welches Ausmaß diese Krise erreichen wird und welche Folgen – auch für die Gesellschaft – noch zu erwarten sind. So bleibt abzuwarten, inwieweit Mieter der Sprinkenhof AG von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung betroffen sein werden und ob sich hieraus wesentliche Auswirkungen auf die Vermietungs- und damit auf die Ertragssituation der Gesellschaft ergeben werden. Infolge der differenzierten Mieterstruktur, die u.a. der Vielfalt der von der Gesellschaft betreuten Objekte geschuldet ist, werden mögliche wesentliche Auswirkungen auf die Ertragssituation derzeit nicht erwartet.

Besonderes Augenmerk bleibt daher auf die dauerhafte Erzielung von positiven Ergebnissen zu richten. Hierbei spielt neben den Baubetreuungserlösen der von der Gesellschaft abgeschlossene Generalmietvertrag sowie weitere Geschäfts- und Managementverträge eine zentrale Rolle.

Die Ende 2006 vollzogene Neuorganisation wurde erfolgreich abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurden auf der Grundlage der gesammelten Erfahrungen zusätzliche Steuerungs- und Controllinginstrumente entwickelt und ab dem I. Quartal 2008 auch erfolgreich eingesetzt.

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 Ertragspotentiale auch zukünftig zu sichern. Die von der FHH getroffene Grundsatzentscheidung, den städtischen Immobilienbereich nach wie vor in zwei Bereiche, zum einen mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ und zum anderen mit dem Schwerpunkt „Gewerbe“, zu organisieren und der damit ab 2009 verbundenen Konzentration der Bewirtschaftung der gewerblichen Immobilien der KG VHG mittelbar bei der Sprinkenhof AG, bildet eine solide Grundlage für die zukünftige Entwicklung und der Akquisition weiterer Aufgabenfelder, die jedoch satzungsgemäß und ordnungspolitisch ausschließlich aus dem städtischen Umfeld generiert werden können.

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

Der von der FHH bereits begonnene Prozess der Strukturierung ihrer städtischen Immobilienwirtschaft ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Hierbei kann in der Perspektive ein Abgang von wesentlichen Objekten u.a. im Bereich des Generalmietvertrages nicht ausgeschlossen werden; eine Herausnahme impliziert insofern aber gleichzeitig eine Anpassung der an die FHH zu leistenden Mietzahlung.

Insbesondere von der FHH betriebene städtebauliche Entwicklungen sind von der Geschäftsleitung nur begrenzt zu beeinflussen und haben unter Umständen erheblichen Einfluss auf das Portfolio und die künftige Ausrichtung der Gesellschaft.

Eine langfristige Finanzierung des eigenen Objektbestandes durch die Aufnahme von Fremdkapital wurde vor dem Hintergrund der Finanzkrise in das Jahr 2009 verschoben. Durch das aktuell gesunkene Zinsniveau werden die zukünftigen Auswirkungen einer Darlehensaufnahme auf die Ertragslage deutlich günstiger erwartet.

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 2009



Henning Tants
(Vorstandssprecher)



Jan Zunke
(Vorstand)

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktivseite	Anhang	31.12.2008 in €		Vorjahr in T€	
A. Anlagevermögen	(1)				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Gewerbliche Schutzrechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		45.537,00		68	
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		64.655.414,32		72.359	
2. Grundstücke mit Wohnbauten		2.740,52		3	
3. Bauten auf fremden Grundstücken		1.590.964,46		1.742	
4. Einbauten in gemieteten Grundstücken		30.359.622,85		27.975	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		211.682,00		223	
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		404.046,29	97.224.470,44	1.992	104.294
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		82.685,20		83	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		75.857,17	158.542,37	72	155
		97.428.549,81		104.517	
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte	(2)				
1. Betriebsstoffe		49.602,95		56	
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen		7.276.205,89	7.325.808,84	7.671	7.727
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(3)				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		992.451,49		1.277	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		728.433,66		632	
4. Sonstige Vermögensgegenstände		260.081,36	1.980.966,51	575	2.484
III. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		308.267,40		253	
		9.615.042,75		10.464	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(4)	88.903,67		112	
Gesamt Aktiva		107.132.496,23		115.093	

Passivseite	Anhang	31.12.2008 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	2.676.734,56	2.340	2.677
		6.485.798,60		6.486	
B. Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Pensionen	(6)	5.552.048,00		5.400	
2. Sonstige Rückstellungen	(7)	4.672.964,93	10.225.012,93	3.063	8.463
C. Verbindlichkeiten	(8)				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		62.872.038,85		63.981	
2. Erhaltene Anzahlungen		6.565.574,85		6.842	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.656.844,37		1.614	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		15.172.063,98		20.609	
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg		1.416.930,97		3.531	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 0,00 € (i. V. 1.313,00 €) davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit 165.976,51 € (i. V. 165.122,03 €)		1.438.754,57	89.122.207,59	2.423	99.000
D. Rechnungsabgrenzungsposten	(9)	1.299.477,11		1.144	
Gesamt Passiva		107.132.496,23		115.093	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	Anhang	2008 in €		Vorjahr in T €	
1. Umsatzerlöse	(10)	49.918.346,63		46.757	
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen		-393.505,80		1.795	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		161.956,55		80	
4. Sonstige betriebliche Erträge	(11)	2.690.822,48		5.185	
5. Haus- und Grundstücksaufwendungen	(12)				
a) Aufwendungen für Betriebsstoffe		161.662,60		115	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		31.630.755,70	31.792.418,30	34.298	34.413
6. Personalaufwand	(13)				
a) Löhne und Gehälter		3.760.755,77		3.505	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung, davon für Altersvorsorge 540.836,16 € (i. V. 443 T €)		1.149.557,96	4.910.313,73	1.123	4.628
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.450.635,39		5.624	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(14)	4.638.405,30		3.222	
9. Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	(15)	688.509,39		599	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen 2.721,46 € (i. V. 356 T €)		5.623,31		489	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundenen Unternehmen 342.021,69 € (i. V. 195 T €)		3.749.679,06		3.320	
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.530.300,78		3.697	
13. Außerordentliches Ergebnis	(16)	862.815,75		6.059	
14. Sonstige Steuern		93.842,69		-4	
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	(17)	5.299.273,84		9.760	
16. Bilanzgewinn		0,00		0	

Herr Hendriksen, Finanz- und Rechnungswesen

Die höchsten Umsatzerlöse mit 29.809 Mio € werden aus der Bewirtschaftung und Verwaltung angemieteter Objekte erzielt. Aber auch die Umsätze aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen haben mit 2.049 Mio. € aufgrund der Ertragskraft dieses Geschäftsfeldes entscheidenden Anteil am Gesamtergebnis. Darüber hinaus werden 12.424 Mio. € Umsatz durch 37 eigene Objekte erzielt. Die weiteren 5.636 Mio. € stellen Umsätze aus Umlagenabrechnungen dar.



Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und zur Bilanzierung und Bewertung

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

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

Die Abschreibungen für geringwertige Wirtschaftsgüter wurde gemäß § 6 Abs. 2a EStG bis zu einem Wert unter € 150,00 sofort und für Wirtschaftsgüter mit einem Wert von € 150,00 bis € 1.000,00 über einen festen Zeitraum von 5 Jahren vorgenommen. Im Berichtsjahr wurde für das Objekt „Große Freiheit 70“ eine Sonderabschreibung auf den Buchwert in Höhe von T€ 550 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 Vermögensgegenständen 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.

Die Sprinkenhof AG weist zur besseren Klarheit des Jahresabschlusses für Objekte, bei denen die Abrechnung im fremden Namen und für fremde Rechnung durchgeführt wird, ab dem Jahr 2008 die Erträge und Aufwendungen für diese Objektbewirtschaftungen nicht mehr als eigene Erträge und Aufwendungen aus. Dies führt zu einem Rückgang der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen und bezogenen Leistungen ausgewiesenen Erträgen bzw. Aufwendungen von jeweils rd. € 2,3 Mio.

Der per 31.12.2008 bestehende Saldo aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof AG treuhänderisch verwalteter Bankkonten und Guthaben bei der HGV beträgt € 357.300,97.



v.l.n.r Herr Petschke, Frau Henze, Herr Kaul, Herr Dieckmann
Immobilienmanagement / Technik

Die Techniker der Sprinkenhof AG sorgen durch laufende Instandhaltungsmaßnahmen bei einem Aufwand von 6.345 Mio. € dafür, dass der Objektbestand sowohl fortlaufend nachhaltig erhalten wird, als auch den Erfordernissen des heutigen Standards gerecht wird. Darüber hinaus achten die Mitarbeiter darauf, dass die Bedürfnisse jedes einzelnen Mieters bestmöglich befriedigt werden.

Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz

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

Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten in T€*	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2008
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Gewerbliche Rechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	317	11	0	0	328
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	106.055	39	6.709	0	99.385
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	32.304	208	4	2.906	35.414
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.644	49	125	0	1.568
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.992	1.319	0	-2.906	405
	145.814	1.615	6.838	0	140.591
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	83	0	0	0	83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	72	4	0	0	76
	155	4	0	0	159
Gesamt	146.286	1.630	6.838	0	141.078

*Rundungsdifferenzen sind möglich

Kumulierte Abschreibungen in T€*	Stand 01.01.2008	Zugänge/ Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2008	Buchwert 31.12.2008	Buchwert Vorjahr
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Gewerbliche Rechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	248	34	0	282	46	69
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.696	2.477	1.443	34.730	64.655	72.359
2. Grundstücke mit Wohnbauten	39	0	0	39	2	2
3. Bauten auf fremden Grundstücken	2.037	150	0	2.187	1.591	1.741
4. Einbauten in gemieteten Grundstücken	4.328	730	4	5.054	30.360	27.976
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.421	59	123	1.357	211	223
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0	0	0	405	1.992
	41.521	3.416	1.570	43.367	97.224	104.293
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	83	83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	76	72
	0	0	0	0	159	155
Gesamt	41.769	3.450	1.570	43.649	97.429	104.517



v.l.n.r Herr Wagner, Herr Rusche, Immobilienmanagement

Die Hausmeister des Immobilienmanagements sorgen dafür, dass jederzeit eine helfende Hand vor Ort sein kann. Sie betreuen die Objekte der Gesellschaft mit einem bilanzierten Sachwert von 97 Mio.€.

(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 31.12.2008 in T€	Gesamtbetrag	Restlaufzeit	
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	992	922	0
im Vorjahr	1.277	1.277	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon aus Lieferungen und Leistungen 0 T€ (i. V. 57 T€)	729	729	0
im Vorjahr	632	632	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	260	202	59
im Vorjahr	575	506	69
Gesamt	1.981	1.923	59
im Vorjahr	2.484	2.415	69

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich vorwiegend um Mieten und Mietnebenkosten. Der Rückgang der Forderungen betrifft hauptsächlich stichtagsbedingt kurzfristige Forderungen. Wesentliche Mietforderungen waren zum Zeitpunkt der Bilanzierung ausgeglichen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten u. a. Forderungen aus der Ergebnisabführung der

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

Die Sonstigen Vermögensgegenstände umfassen als wesentliche Positionen Forderungen aus der Abrechnung von Baubetreuungsleistungen sowie Kautionsleistungen im Zusammenhang mit der Anmietung der Büroräume.

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

(5) Das gezeichnete 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 T€ 152 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 Rückstellungen für noch zu leistende Grunderwerbsteuerzahlungen, unterlassene Instandhaltungsarbeiten, Verwaltungsaufwendungen sowie Prüfungs- und Abschlusskosten. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen wurden auf Grundlage der zum Jahrestichtag fest erteilten Aufträge gebildet.

(8) Neue Darlehen wurden im Berichtsjahr nicht aufgenommen. Die Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert aus vertraglich vereinbarten Tilgungsleistungen.

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 und die Aufnahme kurzfristiger Finanzierungsmittel gegenüber der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH ausgewiesen.

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

Unter den Sonstigen Verbindlichkeiten werden als wesentliche Positionen Verbindlichkeiten aufgrund von Mietern erhaltener Kauttionen sowie einbehaltene Sicherheitsleistungen von Handwerker- und Lieferantenrechnungen ausgewiesen.

Für von Wohnungsmietern erhaltene Mietkauttionen wurden Treuhandkonten bei der HSH Nordbank AG eingerichtet.

Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten

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

Fristigkeit und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31.12.2008 in T€	Gesamtbetrag	Restlaufzeit		gesichert	Art und Form der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	über 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.871	1.274	56.121	0	Grundpfandrecht / Zession
im Vorjahr	63.982	1.183	57.866	2.994	
2. Erhaltene Anzahlungen	6.566	6.566	0	0	
im Vorjahr	6.843	6.843	0	0	
3. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	1.657	1.657	0	0	
im Vorjahr	1.614	1.614	0	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€)	15.172	15.172	0	0	
im Vorjahr	20.609	20.609	0	0	
5. Verbindlichkeiten gegenüber der FHH davon aus Lieferungen und Leistungen 48 T€ (i. V. 0 T€)	1.417	1.417	0	0	
im Vorjahr	3.531	3.531	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€)	1.439	1.330	0	1	
im Vorjahr	2.423	2.273	0	5	
Gesamt	89.122	27.416	56.121	1	
im Vorjahr	99.002	36.053	57.866	2.999	

(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 (T€ 12.424) und angemieteter Objekte (T€ 29.809), der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen (T€ 2.049) sowie Umlagenabrechnungen (T€ 5.636).

(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 T€ 31.792 setzen sich aus Instandhaltungskosten von T€ 6.345, Mietaufwendungen in Höhe von T€ 10.941 für von der Freien und Hansestadt Hamburg angemietete Grundstücke, Mietabführungen für im Rahmen von Managementverträgen bewirtschaftete Grundstücke von T€ 5.377, Aufwendungen für Erbbauzinsen T€ 156 sowie sonstigen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 8.973 zusammen.

(13) Als Personalaufwand werden Löhne und Gehälter mit einem Gesamtbetrag von T€ 3.761 und Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung mit T€ 1.150 ausgewiesen.

(14) Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten als größte Position Aufwendungen für Nachleistungen von Grunderwerbsteuern für bereits verkaufte Objekte. Weiterhin enthalten sind Aufwendungen für Abbruchkosten, Aufwendungen für Geschäftsbesorgungsleistungen sowie sonstige Verwaltungsaufwendungen.

(15) Gemäß der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge wurden von der SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH und der Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH Erträge aus Gewinnabführung in Höhe von insgesamt 689 T€ an die Sprinkenhof AG abgeführt. Gemäß § 301 AktG wurde der Gewinn der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH mit bestehenden Verlustvorträgen verrechnet.

(16) Das Außerordentliche Ergebnis beinhaltet Buchgewinne im Zusammenhang mit den Grundstücksverkäufen aus dem Projekt PRIMO in Höhe von T€ 1.486, Buchverluste in Höhe von T€ 217, vermindert um Aufwendungen aus Gewinnbeteiligungen der Freien und Hansestadt Hamburg in Höhe von T€ 406.

(17) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden € 5.299.273,84 an die sprig-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, abgeführt.

Beteiligungen

Die Sprinkenhof AG hält folgende Beteiligungen:

Name der Gesellschaft	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital in €	Ergebnis 2008 in €
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH	Hamburg	100%	14.295,54	3.412,14
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100%	27.796,58	13.910,36*
SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH	Hamburg	100%	26.000,00	674.599,03*

* Ergebnis vor Abführung

Die Sprinkenhof AG hat bezüglich ihrer hundertprozentigen Tochterunternehmen, der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH, der Grundstücksgesellschaft Poli-

zeipräsidium 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 T€ 35, entsprechend T€ 420 p.a..

Der Mietvertrag ist bis zum 30.6.2011 fest vereinbart und bis zu diesem Zeitpunkt nicht kündbar.

Sonstige Angaben

Im Jahresdurchschnitt – ohne Vorstand – waren 90 Arbeitnehmer, 3 Auszubildende sowie 2 nebenberufliche Arbeitnehmer, insgesamt 95 Personen, beschäftigt.

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2008 belaufen sich auf € 277.147,95 (Vorjahr: € 279.611,10).

An ehemalige Vorstände wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 102.344,63 gezahlt.

Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände beträgt € 908.981,00.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von € 1.380,00 keine Vergütungen gezahlt.

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 31.12.2008 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 2004 bis 2008 in T€

Aktivseite*	2008	2007	2006	2005	2004
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Gewerbliche Rechte, ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	46	68	50	11	7
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.655	72.359	103.876	183.638	188.017
2. Grundstücke mit Wohnbauten	3	3	3	3	4
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1.591	1.742	1.892	2.043	2.194
4. Einbauten in gemieteten Grundstücken	30.360	27.975	27.951	27.959	10.612
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	212	223	359	219	228
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	404	1.992	220	1.753	11.185
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	83	83	83	83	83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	76	72	67	64	60
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
1. Betriebsstoffe	50	56	49	57	38
2. Noch nicht abgerechnete Leistungen	7.276	7.671	5.883	7.690	7.001
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	992	1.277	1.233	1.826	784
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	728	632	1.259	1.211	5.626
3. Forderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg	0	0	1.086	461	1.510
4. Sonstige Vermögensgegenstände	260	575	4.850	924	101
III. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	308	253	993	1.239	495
C. Rechnungsabgrenzungsposten	89	112	391	531	689
Gesamt Aktiva	107.132	115.093	150.245	229.712	228.634

*Rundungsdifferenzen sind möglich

Passivseite*	2008	2007	2006	2005	2004
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	5.552	5.400	5.297	5.437	5.542
2. Sonstige Rückstellungen	4.673	3.063	2.702	3.772	2.127
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.872	63.981	47.987	186.437	189.135
2. Erhaltene Anzahlungen	6.566	6.842	4.886	6.857	6.338
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.657	1.614	3.684	1.698	2.152
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.172	20.609	76.567	14.892	11.869
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg	1.417	3.531	0	1.873	1.669
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.438	2.423	1.746	1.675	2.851
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.299	1.144	890	585	465
Gesamt Passiva	107.132	115.093	150.245	229.712	228.634

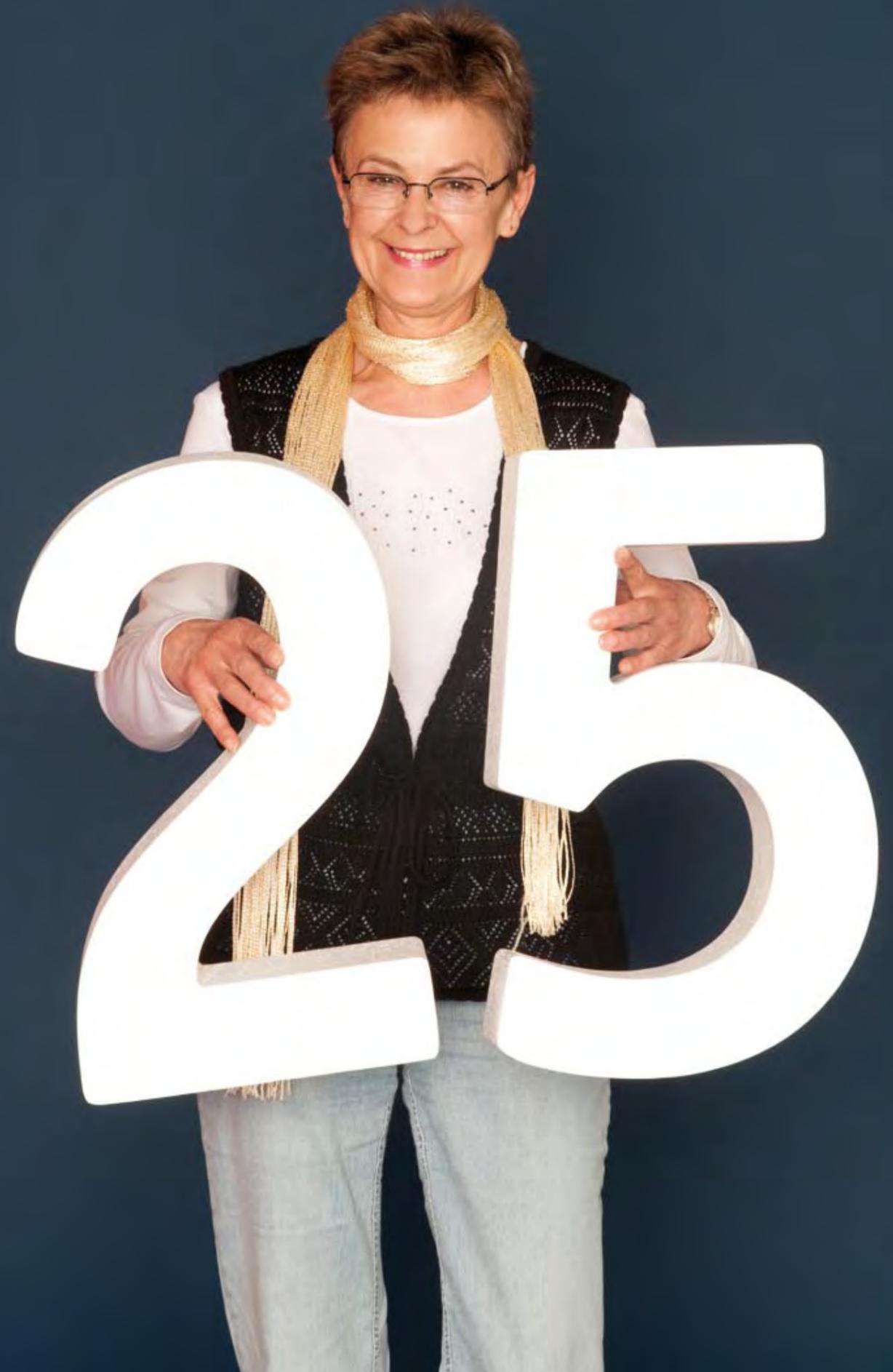
Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2004 bis 2008 in T€

	2008	2007	2006	2005	2004
1. Umsatzerlöse	49.918	46.756	52.546	53.810	52.638
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen	-394	1.795	-1.816	688	398
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	162	80	71	321	297
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.691	5.185	2.916	3.164	4.007
5. Haus- und Grundstücksaufwendungen					
a) Mietaufwendungen und Erbauzinsen	16.474	17.997	11.944	12.012	11.644
b) Betriebskosten	8.973	9.121	9.253	9.157	8.525
c) Instandhaltungsaufwendungen	6.345	7.295	5.622	6.681	6.092
	31.792	34.413	26.819	27.850	26.261
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	3.761	3.505	3.622	3.714	3.658
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.149	1.123	967	992	1.416
	4.910	4.628	4.589	4.706	5.074
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.451	5.624	4.405	5.092	4.830
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.638	3.222	5.167	2.758	1.747
9. Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	688	599	1.078	1.075	1.168
10. Sonstige Zinsen und ähnlich Erträge	6	489	1.408	89	117
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.750	3.320	8.634	8.636	8.708
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.530	3.697	6.589	10.105	12.005
13. Außerordentlicher Gewinn	863	6059	60.952	0	0
14. Sonstige Steuern	94	-4	37	40	166
15. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	5.299	9.760	67.504	10.065	11.839
16. Jahresüberschuss	0	0	0	0	0
17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0	0	0	0	0
18. Bilanzgewinn	0	0	0	0	0

*Rundungsdifferenzen sind möglich

Frau Burtelt, Vorstandssekretariat

Auch heute noch, nach 25 Jahren bei der Sprinkenhof AG, ist Frau Burtelt die helfende Hand für den Vorstand.



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 2008 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 Buch-

führung, 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, 29. Juni 2009

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 4 Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Die WIBERA Wirtschaftsberatung AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 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 2008. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind im 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 2008.

Hamburg, im Juli 2009

Der Aufsichtsrat



Dr. Rainer Klemmt-Nissen
(Vorsitzender)

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: [shipyard Werbeagentur GmbH & Co. KG, Hamburg](http://shipyard.com) | www.shipyard.de
Fotos: [Axel Martens](http://www.axel-martens.de) | www.axel-martens.de



