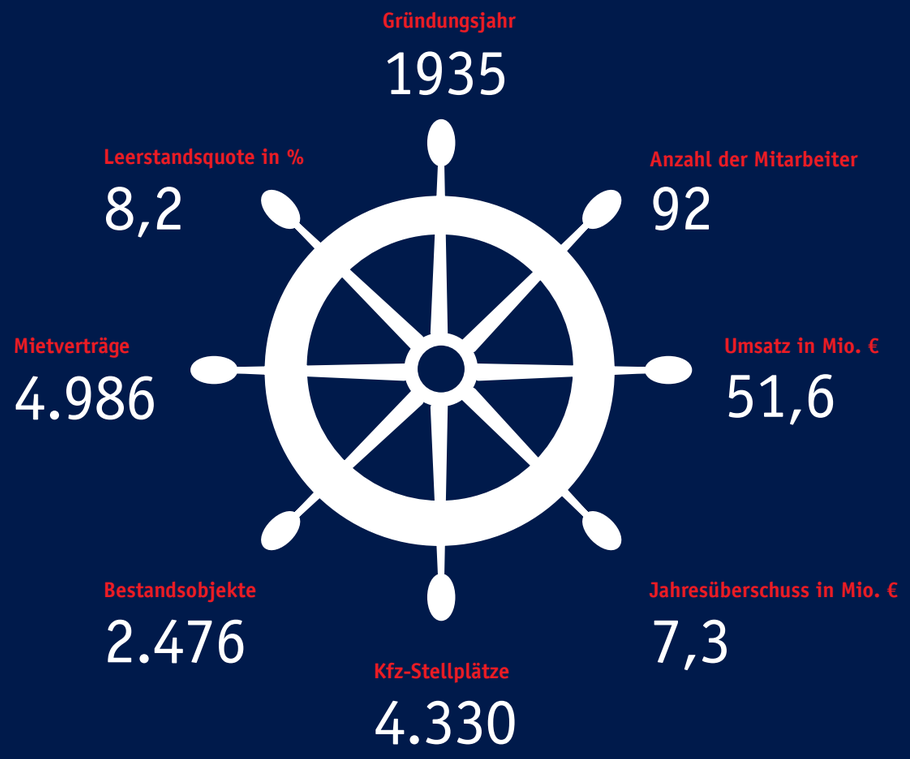
Mit Hamburg verbunden.

Sprinkenhof AG

Geschäftsbericht 2010

Die Sprinkenhof AG ist der kompetente Partner und Berater der Stadt und garantiert durch hohes immobilienwirtschaftliches Know-how die Planung, Steuerung und Realisierung von Projekten im Interesse der FHH. Erfahrene Teams betreuen im Immobilienmanagement die Objekte und bieten einen erstklassigen Service für das kaufmännische, infrastrukturelle und technische Gebäudemanagement. Die Sprinkenhof AG ist zentraler Ansprechpartner zur Akquirierung und Anmietung von Büroflächen für die FHH. Durch das Immobilien-Service-Zentrum werden sämtliche Aufgaben übernommen, die sich aus dem Büroflächenbedarf von der Vertragsgestaltung bis zum Flächenmanagement ergeben. In der Projektentwicklung und -steuerung werden unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit alle beteiligten Fachdisziplinen einbezogen, um ökologisch verantwortlich, ökonomisch sinnvoll und funktional verträglich bedeutende Bauten für die FHH zu realisieren. Die Sprinkenhof AG vernetzt Immobilienwissen von Kaufleuten, Architekten und Technikern seit 75 Jahren unter einem Dach!

Unsere Steuerungsgrößen



Vorwort des Vorstands	3
Geschäftsbereiche	4
Lagebericht	7
Detailindex Finanzinformationen	31
Kontakt/Impressum	49

UNSERE RICHTUNG IST KLAR:

Als Partner der Stadt verfolgen wir das Ziel, im Bereich der gewerblichen Immobilienwirtschaft kunden- und erfolgsorientierte Ergebnisse zum Wohle Hamburgs zu erreichen – seit 75 Jahren. Wir sind 100 % Stadt. Wir sind 100 % Hanseaten. Zu unseren Eigenschaften zählen unter anderem Verlässlichkeit, Partnerschaftlichkeit, Disziplin, Weitblick und Innovation. Mit diesen Eigenschaften werden wir auch zukünftig erfolgreich mit Hamburg verbunden sein!

Henning Tants, Vorstandssprecher

Jan Zunke, Vorstand

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

seit nunmehr 75 Jahren verfolgt die Gesellschaft zielstrebig ihren satzungsgemäßen Auftrag, im Bereich der gewerblichen Immobilienwirtschaft kunden- und erfolgsorientierte Ergebnisse zum Wohle der Stadt Hamburg zu erzielen. Wir freuen uns daher, mit dem Geschäftsbericht 2010 ein erfolgreiches Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres vorlegen zu können.

In dem Bewusstsein, dass ein aktives Immobilienmanagement eine kunden- und zielorientierte Sichtweise erfordert, verwaltete und bewirtschaftete die Sprinkenhof AG trotz des schwierigen Marktumfeldes für die Stadt Hamburg im Geschäftsjahr 2010 erfolgreich 382 Objekte des Generalmietvertrages, rund 2.212 unbebaute Grundstücke, 70 Pachthöfe, 796 Streupachtflächen und diverse weitere Flächen.

Das abgeführte Jahresergebnis zeigt, dass wir ein solides, nachhaltiges und zukunftsfähiges Geschäftsmodell entwickelt haben. Es ist uns gelungen, die in den vergangenen Jahren begonnenen Anpassungen an die Herausforderungen der sich ändernden Bedingungen des Immobilienmarktes erfolgreich zu realisieren. Im gleichen Maße, wie die Bedeutung der gewerblichen Wirtschaft abnimmt, gewinnt der Dienstleistungssektor an Gewicht. Diese Entwicklung macht auch vor der Immobilienwirtschaft nicht Halt. Sie musste umdenken, um letztlich das zu werden, was der sich ändernde Markt von ihr erwartet: eine moderne, kundenorientierte Dienstleistungsbranche mit qualifizierten Beratern. Daher bleibt die Sprinkenhof AG in ihrer Kernkompetenz gefordert und muss mit innovativen Produkten fit für die Zukunft sein. Dies gilt insbesondere für die Projektentwicklung und Projektrealisierung, die im Dreiklang zwischen der Ökonomie, der Ökologie und der Funktionalität den erforderlichen Ansprüchen der Nachhaltigkeit genügen müssen.

Ein besonderer Dank geht an unsere Mitarbeiter, die mit großem Engagement, hoher Kompetenz und Teambereitschaft die von unseren Kunden gestellten Erwartungen erfüllt haben.

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

Hamburg, im Juni 2011

Henning Tants
Vorstandssprecher

Jan Zunke
Vorstand

GESCHÄFTSBEREICHE DER SPRINKENHOF AG

IMMOBILIENMANAGEMENT

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

KAUFMÄNNISCHES MANAGEMENT

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

TECHNISCHES MANAGEMENT

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

INFRASTRUKTURELLES MANAGEMENT

Das infrastrukturelle Management bildet sämtliche Aufgaben eines umfassenden Dienstleistungsangebotes ab.

IMMOBILIEN-SERVICE-ZENTRUM

Das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) ist Dienstleister für sämtliche Aufgaben, die sich aus dem Büroflächenbedarf der FHH ergeben – einschließlich der Projektentwicklung und -steuerung sowie der Hochbaurealisierung.

VERTRAGSMANAGEMENT

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

FLÄCHENMANAGEMENT

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

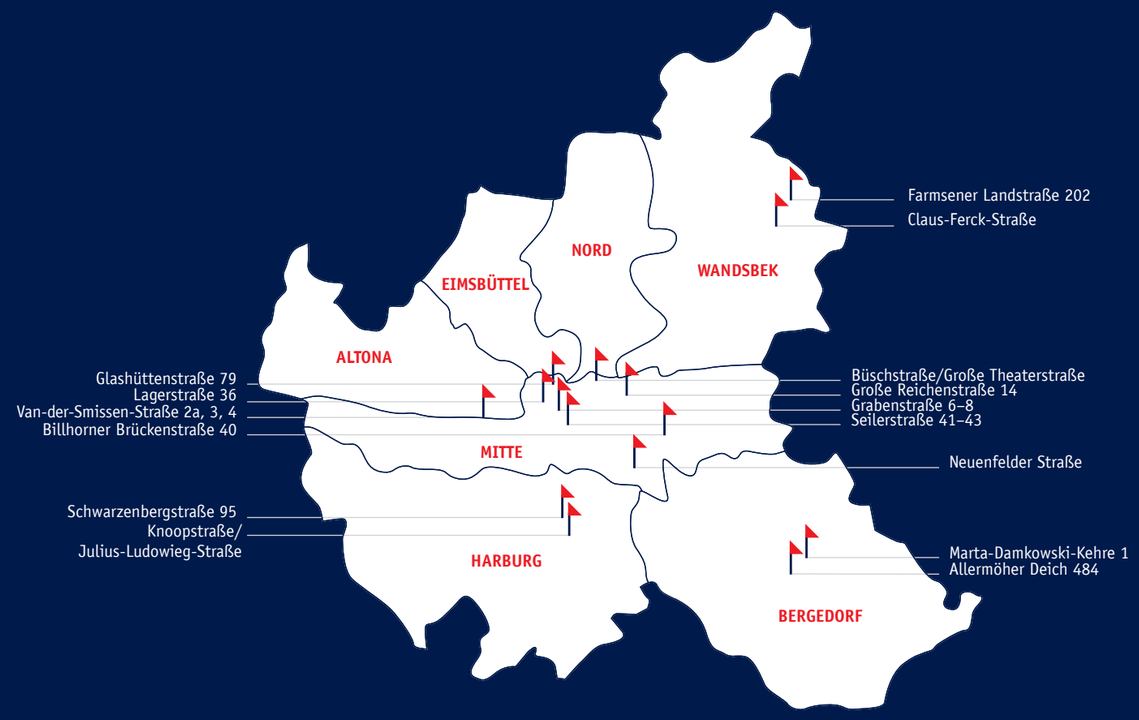
PROJEKTENTWICKLUNG

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

PLANUNGS-/BAUCONTROLLING

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

Querschnitt



Der Kompass dient zur Navigation.
Wir navigieren Sie durch unsere Geschäftsbereiche und führen Sie zu beispielhaften Objekten in ganz Hamburg.

DEN ANKER LICHTEN

Seit über 75 Jahren lichten wir den Anker.

Wie das Wasser sind auch wir ständig in Bewegung. Bewegung hat für uns eine Doppelbedeutung: Dynamik und Leidenschaft. Letzteres haben wir in unserem Unternehmensclaim aufgenommen „Uns bewegen Immobilien“. Mit Verlässlichkeit ergreifen wir Herausforderungen als Chancen.

Büschstraße/Große Theaterstraße, Vermietung
Bei laufendem Opernbetrieb wurden nach vierjähriger Bauzeit im Jahr 2005 mit der Mantelbebauung an der Oper hochwertige Büro- und Ladenflächen im Herzen Hamburgs an den Colonnaden geschaffen.

Ein Schiffsanker ist ein Gerät, mit dem ein Wasserfahrzeug auf Grund oder auf Eis festgemacht wird, um nicht durch Wind, Wellen oder andere Einflüsse abgetrieben zu werden. Der Vorgang wird ankern genannt. Anker halten aufgrund ihres Gewichts und ihrer Form. Der Anker steht als Allegorie für die Treue.

LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit 3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Im Vorjahr war das BIP noch um -4,7 % eingebrochen.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1 % gestiegen.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwartet, dass die konjunkturelle Belebung sich auch im Jahr 2011 fortsetzen wird, die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte sich auf 2,2 % belaufen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erwartet ein Wachstum für 2011 von 2,2 % und die Bundesregierung rechnet mit einem Wachstum in 2011 von 2,3 %.

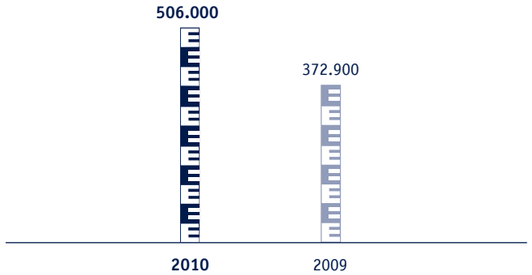
Auch der Arbeitsmarkt hat deutlich profitiert: Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, und die Arbeitslosigkeit ist gesunken. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 % (West: 6,6 %; Ost: 12,0 %). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2010 rund 40,37 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 197.000 Personen.

Die Hamburger Wirtschaft befindet sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise wieder im Aufwind. Ende November 2010 sank die Zahl der Arbeitslosen zum ersten Mal seit zwei Jahren wieder unter 70.000 und die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg. Nach Einschätzung des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung wird sich der Hamburger Arbeitsmarkt auch 2011 positiv entwickeln.

Die Immobilienwirtschaft als einer der größten Wirtschaftszweige in Deutschland wurde speziell im Gewerbeimmobilienmarkt von der Wirtschaftskrise und ihren langfristigen Nachwirkungen negativ beeinflusst. Nach dem Einbruch des Flächenumsatzes 2009 in Hamburg ist 2010 ein deutlicher Anstieg des Büroflächenumsatzes gegenüber 2009 um ca. 28 % auf 506.000 m² zu verzeichnen. Dennoch stieg die Leerstandsquote auf 9,6 % an, wobei die Stadt Hamburg mit Einmaleffekten, wie z. B. beim Bezirksamt Bergedorf, quotensteigernd wirkte.

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

Büroflächenumsatz in Hamburg in m²



VERMIETUNG DES PORTFOLIOS

Die Vermietung sowohl von stadteigenen als auch eigenen Objekten ist die Hauptaufgabe des Immobilienmanagements. Das kaufmännische, das technische und das infrastrukturelle Management werden aus einer Hand verantwortet, so dass individuelle Nutzungskonzepte für einzelne Nutzergruppen entwickelt und realisiert werden können. Ziel ist es, langfristige Mietverhältnisse partnerschaftlich zu gestalten, um eine langfristige Zusammenarbeit zu erreichen. Dabei haben die wirtschaftliche Vermietung und die Vermeidung von Leerständen oberste Priorität. Trotz des sehr heterogenen Portfolios ist es der Sprinkenhof AG in den letzten Jahren gelungen, mit der Leerstandsquote unterhalb des Marktdurchschnitts zu bleiben.

Das ehemalige Veterinäramt in der Lagerstraße 36 wird heute insbesondere von Unternehmen aus der Kreativwirtschaft und dem boomenden E-Commerce-Bereich genutzt, die durch die Nähe zum Schanzenviertel ihren „jungen“ Charakter noch unterstreichen möchten. Die seit Mitte der neunziger Jahre stattfindende Umstrukturierung des Fleischgroßmarktes sowie die Entwicklung des Schanzenviertels zum Szeneviertel haben dazu geführt, dass die Lagerstraße 36 jetzt im Zentrum des Geschehens steht. Im Objekt spiegeln die innenliegenden Flächen die Dynamik der Mieter und die Attribute des Viertels wider.

Lagerstraße 36, Vermietung

DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSLAGE DER SPRINKENHOF AG

VERMIETUNGSSITUATION

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

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

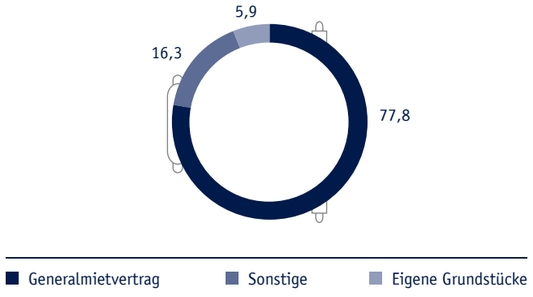
Mit einer Leerstandsquote des Gesamtbestandes von 8,2 %, die sich unter der Marktquote laut Grossmann & Berger von 9,6 % bewegt, weisen die Objekte der Gesellschaft eine gute Vermietungssituation auf, wobei Neuvermietungen auf einem vergleichsweise geringeren Mietniveau erfolgten.

IMMOBILIENMANAGEMENT

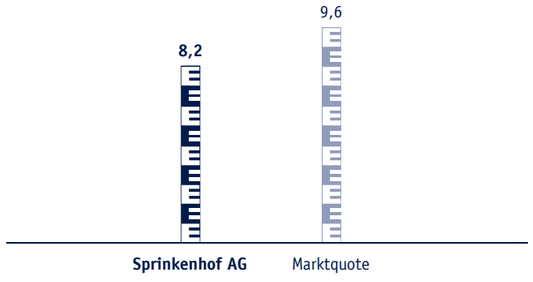
Das Immobilienmanagement bewirtschaftet eigene Parkhäuser und Grundstücke sowie Grundstücke und Gebäude, die sich ganz oder teilweise im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) befinden. Im Bestand der Gesellschaft waren am 31.12.2010 insgesamt 2.476 Objekte mit zusammen 4.986 Mietverträgen sowie 4.330 Kfz-Stellplätzen.

Das Immobilienmanagement erfolgt unter anderem im Rahmen eines Generalmietvertrags (GMV) mit der FHH. Darüber hinaus werden diverse Objekte über Geschäftsbesorgungs- bzw. Managementverträge, unter anderem für die Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF), sowie für 70 stadteigene Pachthöfe im Auftrag der Finanzbehörde Immobilienmanagement betreut. Ferner werden 2.212 unbebaute Grundstücke in den Bezirken Wandsbek, Mitte, Nord und Wilhelmsburg und 796 Streupachtflächen betreut.

Vermietung bebauter Grundstücke
in %



Leerstandsquote 2010
in %



JEDER ZWEITE HAMBURGER MÜSSTE DIE SPRINKENHOF AG EIGENTLICH KENNEN ...

... wenn man davon ausgeht, dass jeder Hamburger PKW-Besitzer schon einmal stadteinwärts über die Elbbrücken gefahren ist. Dann sieht man das sogenannte „Mercedes-Haus“, das sich zwischen den Fahrbahnen an der Billhorner Brückenstraße 40 erhebt. Mit einer exzellenten Verkehrsanbindung bietet das Objekt heute insbesondere kleineren Gewerbetreibenden passende Flächen für den Gewerbebetrieb.

Billhorner Brückenstraße 40, Vermietung

Da schon Heidi Kabel die Schule in ihrem Schlager „Mit de höhere Schule is dat nix“ besang, wird hier sozusagen die Tradition fortgesetzt. In der ehemaligen Mädchen- und Knabenschule in der Seilerstraße 41–43 werden heute hochwertige Unterhaltungsprogramme für die Schiffe der AIDA-Flotte entwickelt, koordiniert und realisiert. In der Aula proben Tänzer, Sänger und Schauspieler für ihre Auftritte an Bord.

Seilerstraße 41–43, Vermietung

Das lange Zeit unbeachtete Karolinenviertel hat sich durch die Nähe zur Innenstadt und die langsam entstehende Szene zu einem beliebten Wohn- und Gewerbequartier entwickelt. Das Viertel bietet eine kreative Arbeitsumgebung für eine der führenden Werbeagenturen in Deutschland, die das Objekt in der Glashüttenstraße 79 überwiegend nutzt. Das ehemalige Fabrikationsgebäude ist nur noch äußerlich ein Relikt aus vergangenen Zeiten, im Inneren bietet eine moderne Büroausstattung den Rahmen für das kreative Schaffen.

Glashüttenstraße 79, Vermietung

DAS RAD IN BEWEGUNG SETZEN
Wir stoßen neue Projekte an.

Unser Motto lautet: Auf zu neuen Ufern. Wir sind immer bestrebt, spannende Aufgaben und neue Tätigkeitsfelder zu suchen. Egal, ob es neue Investitionsobjekte sind oder ob es darum geht, bestehende Immobilien aktiv zu managen.

Große Reichenstraße 14
Die Sprinkenhof AG ist mit ihren Parkhäusern und den insgesamt 4.330 Stellplätzen einer der bedeutendsten Anbieter von Parkraum in der Freien und Hansestadt Hamburg. Die jährlich etwa 650.000 Einstellvorgänge unterstreichen den Stellenwert der angebotenen Stellplätze, insbesondere im innerstädtischen Bereich. Neben dem Parkhaus „Große Reichenstraße 14" sind zwei weitere Parkhäuser der Sprinkenhof AG aufgrund des kundenfreundlichen und modernen Service unter den 10 besten Parkhäusern in Deutschland beim ADAC Parkhaustest eingestuft worden.

Ein Schaufelrad ist ein Rad, das dem Antrieb von Raddampfern dient. Das Schaufelrad wird dabei durch die Kraft einer Dampfmaschine angetrieben. Es steht als Allegorie für den Aufbruch.

INSTANDHALTUNG UND ABBRUCHARBEITEN

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

Insgesamt wurden in 2010 für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 5.281 (im Vorjahr T€ 7.193) als Aufwand erfasst.

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

IMMOBILIEN-SERVICE-ZENTRUM (ISZ)

Wesentliche Aufgabe des ISZ ist das umfassende Vertragsmanagement der von der Stadt bei Dritten angemieteten Flächen. Der Bereich ISZ bietet als Dienstleister dem Mieter Stadt, über den vorgenannten Vertrag hinaus, Dienstleistungen für Planungs- und Baucontrolling an. Das ISZ betreut 813 Mietverträge mit einer Fläche von 1,4 Mio. m². Aus der technischen und wirtschaftlichen Betreuung dieses Bestandes generiert das ISZ einen Ertrag von € 2,1 Mio. Zusätzlich wird vom ISZ ein projektiertes Bauvolumen von über € 246 Mio. gemanagt.

INVESTITIONEN/NEUBAU/BAULICHE AKTIVITÄTEN

Seit 2003 verwaltet die Sprinkenhof AG für die Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF) die ehemalige Frauenklinik in der Finkenau. Die Fertigstellung des hier entstandenen Kunst- und Mediencampus ist Mitte 2010 erfolgt.

Die Sanierung bzw. Erweiterung der Schwarzenbergkaserne für die Technische Universität Hamburg-Harburg (TUHH) ist ebenfalls eine Baubetreuungsmaßnahme für die Behörde für Wissenschaft und Forschung. Das Bauvolumen wird ca. € 24 Mio. betragen, die Fertigstellung ist für 2012 geplant.

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

Der in 2009 begonnene Neubau des Veterinärkontrollzentrums im westlichen Hafenbereich mit einem Bauvolumen von ca. € 4,9 Mio. wurde unterhalb des vorgesehenen Planrahmens zeit- und kostenmäßig im Sommer 2010 fertig gestellt.

Das Objekt Grabenstraße mit 24 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von ca. € 3,6 Mio. wurde Ende 2009 begonnen. Die Fertigstellung ist für 2011 geplant.

Im Sommer 2010 wurde mit dem Bau des Rathausforums Harburg mit einem Investitionsvolumen von ca. € 24 Mio. begonnen. Die Fertigstellung ist für 2012 geplant.

PROJEKTMANAGEMENT/PROJEKTENTWICKLUNG

LAUFENDE PROJEKTE 2010 AUF EINEN BLICK:

Projekt	Status	Investitionsvolumen in Mio. €
Neubau der BSU	bis 2013	192
Neubau Rathausforum Harburg	bis 2012	24
Sanierung/ Erweiterung der TU Hamburg-Harburg	bis 2012	24
Neubau Grabenstraße	bis 2011	4
Kunst- und Mediencampus Finkenau	abgeschlossen	18
Neubau Veterinärkontrollzentrum	abgeschlossen	5

Unser nachhaltiger Antrieb

ÖKONOMIE
- Wirtschaftlich handeln
- Flächenwirtschaftlichkeit optimieren
- Teilevielfalt reduzieren

ÖKOLOGIE
- Ressourcenschonende Gebäudekonzepte erstellen
- Neue Technologien anwenden
- Multiplikatorfunktion wahrnehmen

FUNKTIONALITÄT
- Barrierefreiheit wahren
- Optimale Wohn-/ Arbeitsbedingungen schaffen
- Motivierende Umfelder gestalten

DGNB

Für den Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Sprinkenhof AG wurde im Jahr 2010 das DGNB-Vorzertifikat in Gold vergeben.

Die Sprinkenhof AG hat in Abstimmung mit der Finanzbehörde und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) die Planungen für einen Verwaltungsneubau für die ca. 1.400 Beschäftigten der BSU in Wilhelmsburg aufgenommen. Hierzu wurde zusammen mit der IBA Hamburg GmbH ein begrenzt offener hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem EU-weitem Auswahlverfahren ausgelobt und durchgeführt. Im September 2009 wurde dieser Wettbewerb in der zweiten Stufe mit der Entscheidung für den Entwurf des Planungsteams Sauerbruch Hutton, Berlin und Reuter & Rührgartner, Rosbach beendet. Die Jury überzeugten vor allem die hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Entwurfs und das energetische Konzept, das den hochgesetzten Zielvorgaben der Auslobung in hervorragender Weise gerecht wird. Der Siegerentwurf präsentiert ein Verwaltungsgebäude mit zurückhaltender Maßstäblichkeit, das mit seinen auch für die Öffentlichkeit zugänglichen Nutzungen dem Stadtteil zugewandt ist. Der Neubau der BSU ist ein Schlüsselprojekt bei der Realisierung des städtebaulichen Konzepts „Masterplan Neue Mitte Wilhelmsburg 2013/2013+“. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das Frühjahr 2013 geplant.

Neuenfelder Straße, Neubau

Auf dem Grundstück Grabenstraße 6–8 in St. Pauli Nord realisiert die Sprinkenhof AG den Neubau eines gemischt genutzten Gebäudes. Nach Fertigstellung werden Teile des Gebäudes an die Stiftung alsterdorf assistenz west vermietet: Die barrierefrei gestalteten Flächen bieten Menschen mit Behinderung ein neues Zuhause. Erstmalig hat hier das Zusammenwirken unterschiedlicher Disziplinen ein ambitioniertes Ergebnis geliefert: Durch die Förderung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, das Engagement der Stiftung alsterdorf assistenz west sowie die Unterstützung des Bezirksamts Mitte kann hier die Sprinkenhof AG ein Mustermodell für integrierte Lebensformen präsentieren.

Grabenstraße 6–8, Neubau

Nach intensiven Verhandlungen wurde der Sprinkenhof AG der für die Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF) durchzuführende Umbau des Altbaus der ehemaligen Kaserne auf dem Schwarzenberg übertragen. An der Ecke Schwarzenbergstraße/Kasernenstraße entsteht bis Anfang 2012 der Hauptsitz der Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH). Dazu wird das denkmalwürdige Gebäude von Grund auf saniert und mit einem Neubau zu einem attraktiven Gesamtkomplex ergänzt. Das Bauvorhaben ist in zwei Abschnitte unterteilt: Seit 2010 entsteht zunächst der einzufügende Neubau, parallel dazu erfolgt die Grundsanierung. Das Vorhaben, das unter anderem durch Mittel aus dem Konjunkturprogramm II der Bundesregierung finanziert wird, soll bis 2012 abgeschlossen sein.

Schwarzenbergstraße 95, Sanierung/Erweiterung

Mit dem neuen Harburger Rathausforum wird von der Sprinkenhof AG ein neuer Mittelpunkt für den Bezirk Harburg geschaffen. Der in zwei Bauabschnitte gegliederte Neubau von drei Verwaltungsgebäuden unterschreitet deutlich die Anforderungen der neuesten Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Damit wird auch im laufenden service- und kundenorientierten Betrieb eine ressourcenschonende effiziente energetische Nutzung gewährleistet. Im ersten Bauabschnitt entstehen auf dem ehemaligen Behördenparkplatz an der Knoopstraße, Ecke Julius-Ludowieg-Straße das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ), das im Frühjahr 2012 fertig gestellt sein soll, sowie das Soziale Dienstleistungszentrum (SDZ), dessen Fertigstellung für Herbst 2012 geplant ist. Statt an elf einzelnen Standorten sind zukünftig alle bürgernahen Dienste an einer Stelle rathausnah im Harburger Zentrum gebündelt.

Knoopstraße/Julius-Ludowieg-Straße, Neubau

DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSGRUNDLAGEN UND DES GESCHÄFTSVERLAUFS

ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Projektsteuerungshonoraren sind im Jahr 2010 um T€ 1.176 auf T€ 51.628 gesunken. Die Mieterlöse, die den Hauptanteil der Umsätze darstellen, sind um T€ 2.145 gesunken. Die Minderung der Mieterlöse ist im Wesentlichen auf den zum 31.12.2009 erfolgten Abgang des Objektes Stadthausbrücke aus dem Bestand der zu betreuenden stadteigenen Immobilien zurückzuführen. Objektzugänge und die ganzjährliche Vermietung von in 2009 zum Bestand hinzugenommenen Objekten konnten diesen Abgang nicht ausgleichen. Nennenswerte Mietsteigerungen bei bestehenden Verträgen waren am Markt nicht durchsetzbar.

Die Erträge aus Baubetreuungsleistungen werden als Dienstleistungsverträge abweichend zu den Vorjahren nunmehr unmittelbar und nicht wie bisher erst bei der Abnahme der Leistungen als Umsatzerlöse erfasst. Die bisherige zwischenzeitliche Erfassung als Bestandsveränderung entfällt hiermit. Die Erträge aus Baubetreuung belaufen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt T€ 1.644 (im Vorjahr T€ 1.399). Die Vorjahreswerte sind dem Neuausweis angepasst.

Mit rund T€ 554 tragen die Verwaltungsleistungen des Bereichs ISZ für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Funktion der zentralen Anmietung für Flächenbedarfe der FHH wesentlich zu den Erträgen aus Verwaltungsbetreuung von insgesamt T€ 864 bei. Für die technische Betreuung der Tochterunternehmen Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH und Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH konnten Umsatzerlöse von T€ 352 (im Vorjahr T€ 315) erzielt werden.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge tragen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH und Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH und der Übernahme des Jahresfehlbetrages der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH saldiert mit insgesamt T€ 127 (im Vorjahr T€ 28) zum Ergebnis der Sprinkenhof AG bei. Der Jahresüberschuss der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH wird mit bestehenden Verlustvorträgen verrechnet.

Als Konsequenz aus den Bestandsveränderungen der aufgrund des GMV zu betreuenden städteeigenen Objekte wurde die an die FHH zu leistende Generalmiete um € 1,3 Mio. auf € 9,1 Mio. vermindert (siehe hierzu auch das Kapitel Chancen und Risiken). Die von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen belaufen sich insgesamt auf € 15,7 Mio.

Das Jahresergebnis beträgt einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften € 7,3 Mio. und wird im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages über die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH an die HGV (Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH) abgeführt. Erheblichen Anteil am Ergebnis haben hierbei die gesellschaftseigenen Parkhäuser.

BESTÄNDIGKEIT WAHREN

Ein zuverlässiger Partner der Stadt Hamburg.

Mit Beständigkeit steuern wir den Bau und die Planung von Gewerbeimmobilien der Stadt Hamburg. Die Sprinkenhof AG ist unsere Brücke, von der aus wir als Partner der Stadt agieren. Wir haben einen erfolgreichen Kurs eingeschlagen, den wir auch in Zukunft beibehalten möchten.

Van-der-Smissen-Straße 2a, 3 und 4, Vermietung
Entlang des nördlichen Elbufers befindet sich das ursprünglich als Fährterminal errichtete Gebäude. Es besticht auch heute noch am Eingang des Hamburger Hafens durch seine architektonisch ansprechende Bauweise. Durch die unmittelbare Nähe zur Elbe bieten sich exklusive Ausblicke mit maritimem Charakter.

Der Sextant ermöglicht die Ortsbestimmung auf See per Winkelmessung. Gemessen wird der Winkel zwischen Horizont und Gestirn. Der Name Sextant bezieht sich auf die Grundform, die einem Sechstelkreis entspricht. Der Sextant steht als Allegorie für Zuverlässigkeit und Vertrauen.

NEUBAU FÜR DIE FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vor gut zehn Jahren bezog die evangelische Kindertagesstätte Neu-Allermöhe e.V. den eigens für sie konzipierten Neubau in der Marta-Damkowski-Kehre 1 in Bergedorf, der 1999 vom Architekten- und Ingenieurverein Hamburg die Auszeichnung „Bauwerk des Jahres“ erhielt. Das zweigeschossige Holzhaus ist speziell auf die Bedürfnisse einer Tageseinrichtung für Kinder zugeschnitten. Großzügige Fensteröffnungen und Fassadenverglasungen, welche die Grünflächen und Bäume des Außenraums nach innen holen und für einen hohen Tageslichtanteil sorgen, wechseln sich ab mit warm anmutenden Innenwänden aus Holzwerkstoff.

Marta-Damkowski-Kehre 1, Neubau

Im Zuge eines städtebaulichen Rahmenplanes für den Ortskern Volksdorf hat die Bezirksversammlung Wandsbek die Modernisierung des U-Bahnhofs Volksdorf und der Park+Ride-Anlage sowie den Neubau eines Büro- und Geschäftshauses beschlossen. Auf ca. 1.200 Quadratmetern ist ein modernes Büro- und Geschäftshaus entstanden, in dem die neue Außenstelle des Polizeikommissariats 35 ihren Dienst für den Bürger versieht. Außerdem steht den Bürgern das neue Kundenzentrum Walddörfer des Bezirksamtes Wandsbek in sehr gut erreichbaren Räumlichkeiten zur Verfügung. Somit können die Behörden bürgernah einen optimalen Service anbieten. Moderne Büro- und Ladenflächen vervollständigen das Objekt.

Farmsener Landstraße 202, Neubau/Vermietung

DAS IMMOBILIEN-SERVICE-ZENTRUM IN KÜRZE

€ 2,1 MIO.
ERTRÄGE AUS DER BESTANDSBETREUUNG

1,4 MIO. m²
FÜR DIE FHH ANGEMIETETE FLÄCHE

€ 246 MIO.
PROJEKTIERTES BAUVOLUMEN BIS 2013

813
FÜR DIE FHH ABGESCHLOSSENE MIETVERTRÄGE

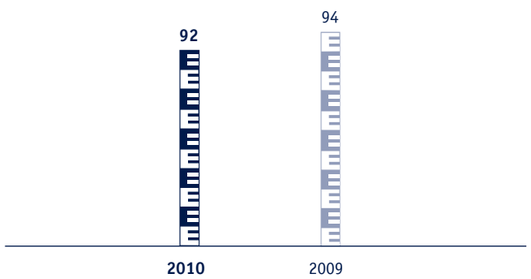
PERSONAL

Insbesondere aufgrund einer Rückstellung und der Tarifentwicklung hat sich der gesamte Personalaufwand – einschließlich sozialer Aufwendungen und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – im Berichtsjahr auf T€ 5.103 (im Vorjahr T€ 4.965) erhöht. Aufgrund der Neuregelungen des BilMoG ist eine Vergleichbarkeit im Bereich der Aufwendungen für die Altersversorgung mit Vorjahreswerten nur eingeschränkt möglich. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Altersversorgung sind in Höhe von T€ 60 unter den sonstigen Aufwendungen und in Höhe von T€ 329 unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erfasst. Für anstehende Investitionsmaßnahmen sind temporäre moderate Personalaufstockungen geplant.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Minderung der Eigenkapitalquote auf 5,5 % (Vorjahr 6,0 %) ist vorrangig auf eine Erhöhung der Bilanzsumme zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen stieg trotz der außerplanmäßigen Abschreibung von € 0,1 Mio. sowie der planmäßigen Abschreibungen aufgrund von Baumaßnahmen um € 1,8 Mio. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen insbesondere durch die Vorfinanzierung für das BSU-Gebäude um € 8,1 Mio. Parallel haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen wiederum insbesondere durch die Vorfinanzierung des BSU-Gebäudes über Tagesgeldkonten der HGV um € 6,9 Mio. erhöht. Trotz planmäßiger Tilgungen haben sich durch die Finanzierung der Baumaßnahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um € 3,6 Mio. erhöht. Die Bilanzsumme hat sich insgesamt um € 9,4 Mio. erhöht.

Beschäftigte der Sprinkenhof AG
Anzahl



Für die Neubauvorhaben wurden Darlehen i. H. v. € 8,0 Mio. aufgenommen, für 2011 und 2012 wurden bereits Darlehenstranchen i. H. v. € 13,9 Mio. bzw. € 6,2 Mio. vereinbart.

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft liegt mit € 6,2 Mio. aufgrund der Baumaßnahmen über dem Vorjahresniveau von € 2,4 Mio.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt € 2,2 Mio. gegenüber € 5,2 Mio. im Vorjahr.

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

NACHTRAGSBERICHT

Im März 2011 wurde mit dem Immobilienmanagement der Finanzbehörde eine auf den 01.01.2010 rückwirkende Anpassung der Generalmiete auf € 9,1 Mio. vereinbart.

NEUBAU FÜR DIE FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bauschild des Bauvorhabens

Die durch einen Brand völlig zerstörte historische und denkmalgeschützte Räucherkate in Volksdorf wird von der Sprinkenhof AG wieder aufgebaut. Die Planungen wurden 2010 begonnen und der Wiederaufbau soll zu Beginn des Jahres 2012 abgeschlossen sein. Die Räucherkate wird an gleicher Stelle unter Verwendung historischer Baustoffe wiedererstehen, um den Bürgern der Walddörfer auch zukünftig einen stadtteilbezogenen Treffpunkt bieten zu können.

Claus-Ferck-Straße, Wiederaufbau

WUSSTEN SIE SCHON, DASS DIE SPRINKENHOF AG AUCH PACHTHÖFE BETREUT?

70 In der Verwaltung befinden sich neben 796 Streupachtflächen

PACHTHÖFE

Allermöher Deich 484, Vermietung

BERICHT ÜBER DIE ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG SOWIE CHANCEN UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS

RISIKOBERICHT

Die Sprinkenhof AG verfügt zur Sicherung ihres Vermögens über ein internes Risikofrüherkennungssystem. Im Rahmen einer jährlich durchgeführten Risikoanalyse werden wesentliche Risiken ermittelt und nach Schadensrelevanz sowie Eintrittswahrscheinlichkeit untersucht. Die Kontrolle der bisherigen Risikofelder hat ergeben, dass die Bewertung der jeweiligen Einzelrisiken hinsichtlich ihres Schadenspotentials nach wie vor sachgerecht ist.

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.

Die erfolgte Verlängerung des ISZ-Managementvertrages durch die FHH bis Ende 2014 zeigt die erfolgreiche Positionierung in diesem Segment und bietet auch zukünftig Sicherheit, wobei die Erschließung weiterer Ertragschancen im Bereich ISZ unter anderem durch die Übernahme von weiteren Aufgabenfeldern eine wesentliche Rolle spielen wird.

Die Verhandlungen über die Fortführung des zum 31.12.2011 auslaufenden GMV sind noch nicht abgeschlossen. Die Gesellschaft geht von einer Verlängerung des Vertrages aus, wobei die Berechnung der Höhe der Generalmiete ein wesentlicher Verhandlungsgegenstand sein wird. Die Auswirkungen auf das Ergebnis werden eher gering eingestuft. In 2012 besteht das Risiko möglicher Ergebnisausfälle in einer Größenordnung von rund € 2 Mio. bei der Bewirtschaftung von Parkhäusern durch eine mögliche Rückkaufoption der FHH.

Bereits Mitte 2008 erfolgte seitens der FHH die Grundsatzentscheidung, dass die Sprinkenhof AG maßgeblich an der Projektplanung und Durchführung öffentlicher Büro- und Gewerbebauvorhaben zu beteiligen ist. In diesem Zusammenhang wurde der Gesellschaft die Planung bzw. Durchführung der Neubauvorhaben, Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), Neubau Veterinärkontrollzentrum, Neubau WBZ/SBZ (Bezirksamt Harburg) sowie der Sanierung/Erweiterung der Schwarzenbergkaserne für die TUHH mit einem Gesamtbauvolumen von rund € 246 Mio. übertragen. Hierdurch kann die Auftragslage im Bereich Spezialtechnik bis über das Jahr 2013 hinaus als gesichert angesehen werden.

Asbestbelastungen sind im Gesamtbestand der bewirtschafteten Objekte nach den Erfahrungen der Vergangenheit nicht auszuschließen. Hieraus ableitbare Verpflichtungen sind für die Gesellschaft bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht zu erkennen. Ebenso sind mögliche Aufwendungen im Zusammenhang mit möglichen Sielsanierungen noch nicht abschätzbar und deshalb noch nicht berücksichtigt.

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

Für die Gesellschaft ist es von existenzieller Bedeutung, dass die Freie und Hansestadt Hamburg die Gesellschaft ohne Ausschreibung beauftragen kann. Der Verlust dieser sogenannten Inhouse-Fähigkeit stellt ein latentes Risiko dar. Vorsorglich hat die Gesellschaft ein Rechtsgutachten bei einer der führenden Vergaberechtskanzleien Prof. Leinemann & Partner hierzu in Auftrag gegeben. In dem Gutachten wird die Inhouse-Fähigkeit uneingeschränkt bestätigt. Vor dem Hintergrund des vorgenannten Gutachtens sieht die Gesellschaft derzeit keine besondere Risikoposition.

75 JAHRE SPRINKENHOF AG – FÜR DIE STADT

Seit nunmehr 75 Jahren verfolgt die Gesellschaft zielstrebig ihren satzungsgemäßen Auftrag, im Bereich der gewerblichen Immobilienwirtschaft kunden- und erfolgsorientierte Ergebnisse zum Wohle der Stadt Hamburg zu erzielen. Voraussetzung dafür ist der ökonomische Erfolg sowie das Know-how auf all unseren immobilienwirtschaftlichen Geschäftsfeldern.

Im Jahr 1935 erwarb die Freie und Hansestadt Hamburg die Aktien an der „Geschäftshaus Altstadt AG“, so dass dies als Gründungsjahr der heutigen Sprinkenhof AG angesehen wird. Die Gründer errichteten ab 1925 die ersten beiden Bauteile des Sprinkenhofes. Ab Anfang 1938 wurde auf Veranlassung der Stadt Hamburg beschlossen, den dritten und letzten Bauteil des Sprinkenhofs zu errichten, der erst 1943 fertig gestellt wurde.

In den folgenden Jahrzehnten entwickelte sich die Sprinkenhof AG immer mehr zu einem Dienstleister für die Stadt. Das betrifft sowohl die Übernahme der Bauträgerschaft für eine Vielzahl unterschiedlich genutzter Gewerbeimmobilien als auch die Übernahme von städtischen Mietverhältnissen. 1950 wurden der Sprinkenhof AG die ersten gewerblichen Mietobjekte der damaligen vier staatlichen Wohnungsunternehmen übertragen. Das führte schließlich 1968 zur Anmietung bis dahin von der Stadt verwalteter Grundstücke im Rahmen des ersten Generalmietvertrages. Dieser Generalmietvertrag besteht bis heute und bildet das wesentliche Fundament für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

PROGNOSEBERICHT

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

Für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 rechnet die Gesellschaft mit Jahresüberschüssen von € 3,9 Mio. bzw. € 3,4 Mio. Die Ertragslage und die Beschäftigung im technischen Bereich sind durch die derzeitig projektierten bzw. begonnenen Neubauvorhaben als gesichert anzusehen. Ein möglicher Verkauf von Objekten bzw. Bestandsveränderungen im Rahmen des Generalmietvertrages werden sich hingegen negativ auf die Beschäftigungs- und Ertragslage auswirken. Die Liquiditätssituation kann als gesichert angesehen werden.

Die Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH trägt positiv zum Ergebnis bei. Die Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 wird nach Ausgleich bestehender Verlustvorträge positive Ergebnisbeiträge liefern. Die Objektgesellschaft GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH wird erst nach Fertigstellung des BSU-Neubaus positive Ergebnisbeiträge liefern.

Mit Wirkung zum 01.01.2011 soll die SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH auf die Sprinkenhof AG verschmolzen werden. Die Sprinkenhof AG wird in alle laufenden Verträge übergangslos einsteigen. Die Mitarbeiter der SIM werden im Wege eines Betriebsübergangs nach § 613a BGB in die Sprinkenhof wechseln.

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

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

Hamburg, 31. März 2011

Henning Tants
Vorstandssprecher

Jan Zunke
Vorstand

Detailindex Finanzinformationen

Jahresabschluss	32
Anhang	35
Bestätigungsvermerk	44
Bericht des Aufsichtsrates	45
Entsprechenserklärung	46
Mehrjahresübersicht	47
Organe	48

Stabile Finanzlage

Bilanzsumme in T€
117.697

Eigenkapitalquote in %
5,5

EBIT in T€
11.706

Umsatzerlöse in T€
51.629

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVSEITE	Anhang	2010	2009[1)]
		€	T€
A. Anlagevermögen	(1)		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		18.723,00	45
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		60.788.024,60	62.617
2. Bauten auf fremden Grundstücken		1.289.681,54	1.440
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken		32.276.758,39	29.633
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		212.757,00	190
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		3.214.068,18	2.094
		97.781.289,71	**95.974**
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		107.685,20	83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		85.044,69	80
		192.729,89	**163**
		97.992.742,60	**96.182**
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Betriebsstoffe		40.272,68	47
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten		6.921.880,04	6.696
		6.962.152,72	**6.743**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(2)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.715.942,30	2.429
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		10.000.854,95	1.870
3. Sonstige Vermögensgegenstände		150.297,71	724
		11.867.094,96	**5.023**
III. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		820.616,85	256
		19.649.864,53	**12.022**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**54.801,00**	**68**
Gesamt Aktiva		**117.697.408,13**	**108.272**

[1)] *Aufgrund der Anpassungen an das BilMoG sowie der Umklassifizierung der Baubetreuungsverträge ergeben sich andere Vorjahreswerte, als im Geschäftsbericht 2009 ausgewiesen. Der Grundsatz der Bewertungsstetigkeit wurde dabei eingehalten.*

PASSIVSEITE	Anhang	2010	2009[1)]
		€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(3)	3.768.832,00	**3.769**
II. Kapitalrücklage		40.232,04	40
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		336.651,16	337
2. Andere Gewinnrücklagen		2.340.083,40	2.340
		2.676.734,56	**2.677**
		6.485.798,60	**6.486**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		5.737.308,00	5.571
2. Sonstige Rückstellungen	(4)	4.351.944,52	3.871
		10.089.252,52	**9.442**
C. Verbindlichkeiten	(5)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		75.986.947,95	72.399
2. Erhaltene Anzahlungen		6.696.303,57	6.642
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.019.632,39	1.814
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		13.732.709,46	6.830
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg		1.333.146,20	1.959
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 (i. V. € 1.587.082,99) davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit € 190.959,82 (i. V. € 191.028,58)		365.654,15	1.851
		100.134.393,72	**91.495**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**987.963,29**	**849**
Gesamt Passiva		**117.697.408,13**	**108.272**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

	Anhang	2010	2009[1)]
		€	T€
1. Umsatzerlöse	(6)	51.628.604,30	52.805
2. Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebskosten		226.355,73	57
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		295.000,00	647
4. Sonstige betriebliche Erträge	(7)	2.865.954,69	3.062
5. Haus- und Grundstücksaufwendungen			
a) Aufwendungen für Betriebsstoffe		147.293,08	108
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		31.081.931,68	34.000
		31.229.224,76	**34.109**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		4.201.656,08	3.830
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung € 178.716,31 (i.V. T€ 407)	(8)	901.122,32	1.135
		5.102.778,40	**4.965**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(9)	2.987.034,95	3.259
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.877.295,62	3.533
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	(10)	160.142,64	28
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 13.437,11 (i.V. T€ 8)		65.022,45	13
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	(10)	32.775,00	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen € 11.767,03 (i.V. T€ 97)		4.610.620,80	3.889
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		7.401.350,28	6.860
14. Außerordentliche Aufwendungen/Ergebnis		-60.133,00	0
15. Sonstige Steuern		7.833,98	199
16. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	(11)	7.333.383,30	6.661
17. Jahresüberschuss		**0,00**	**0**

[1)] *Aufgrund der Anpassungen an das BilMoG sowie der Umklassifizierung der Baubetreuungsverträge ergeben sich andere Vorjahreswerte, als im Geschäftsbericht 2009 ausgewiesen. Der Grundsatz der Bewertungsstetigkeit wurde dabei eingehalten.*

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

Im Geschäftsjahr 2010 wurden die durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (kurz: BilMoG) geänderten Vorschriften des HGB erstmals angewandt. Die Vorjahreszahlen wurden in Ausübung des Wahlrechts in Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst. Durch die Anwendung des BilMoG ergaben sich insbesondere Änderungen bei Ansatz und Bewertung der Pensionsrückstellungen.

Unter Außerachtleistung der Änderungen durch das BilMoG entsprechen Darstellung, Gliederung, Ansatz und Bewertung des Jahresabschlusses grundsätzlich den Vorjahresgrundsätzen.

Abweichend zu den Vorjahren werden die den von der Sprinkenhof AG zu erbringenden Baubetreuungsleistungen zugrunde liegenden Baubetreuungsverträge als Dienstleistungs- und nicht mehr als Werkverträge qualifiziert. Zur Vergleichbarkeit wurden in der Vorjahresbilanz die Posten Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und erhaltene Anzahlungen sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung die Posten Umsatzerlöse, sonstige betriebliche Erträge und Bestandsveränderungen angepasst. Garantieeinbehalte werden unter Anpassung des Vorjahres statt unter den Sonstigen Verbindlichkeiten in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand, bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen wurden gemäß § 284 Abs. 2 Nr. 5 HGB in Höhe von T€ 32 aktiviert.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Aufwendungen bis € 150 werden in voller Höhe als Aufwand erfasst. Die Abschreibungen für geringwertige Wirtschaftsgüter werden für Aufwendungen von mehr als € 150,00 und nicht mehr als € 410 im Jahr der Anschaffung gemäß § 6 Abs. 2a EStG vorgenommen. Darüber hinausgehende Aufwendungen werden aktiviert und nach Maßgabe der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes linear abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der Betriebsstoffe erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Gesellschaft bilanziert und bewertet die Betriebskosten nach den Bilanzierungsgrundsätzen der Wohnungswirtschaft. Die noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten werden als Vorratsvermögen ausgewiesen und zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschläge für Leerstand und Ausfallrisiken, bewertet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennwert. Alle erkennbaren Einzelrisiken werden bei der Bewertung berücksichtigt. Für das allgemeine Kreditrisiko ist eine Pauschalwertberichtigung für Forderungen aus dem Liefer- und Leistungsverkehr mit 2% gebildet.

Die Pensionsverpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Bei der Festlegung des laufzeitkongruenten Rechnungszinssatzes wurde in Anwendung des Wahlrechts nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz der letzten sieben Jahre verwendet, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 5,15%.

Zukünftig erwartete Entgelt- und Rentensteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtung wie folgt angesetzt:

Gehaltstrend:	ab 1. Januar 2011	0,60% p.a.
	ab 1. August 2011	0,50% p.a.
	ab 1. Januar 2012	2,00% p.a.
Karriereetrend:		0,25% p.a.
Rententrend:	gemäß HmbZVG	1,00% p.a.
	gemäß HmbBeamtVG	2,00% p.a.
Trend Weihnachtsgeld:	gemäß HmbZVG	0,00% p.a.
	gemäß HmbBeamtVG	2,00% p.a.

Im Vorjahr wurden die Pensionsverpflichtungen versicherungsmathematisch mit ihrem Teilwert gemäß § 6 a EStG auf der Basis eines Zinssatzes von 6,0% angesetzt. Durch die erstmalige Anwendung der Bestimmungen des BilMoG hat sich zum 01.01.2010 eine Unterdotierung in Höhe von T€ 902 ergeben. In Anwendung des Übergangswahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird der Unterschiedsbetrag über eine Laufzeit von 15 Jahren verteilt. Im Geschäftsjahr 2010 erfolgte entsprechend eine Zuführung in Höhe von T€ 60, die im außerordentlichen Aufwand ausgewiesen ist. Zum 31.12.2010 betragen die infolge der Übergangsregelung nicht in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 842.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten auf der Grundlage vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages, soweit ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der zum 31.12.2010 bestehende Saldo aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof AG treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben bei der HSH Nordbank und der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH beträgt T€ 60. Ein bei der HSH Nordbank geführtes Konto zur Abwicklung der Mietverhältnisse zwischen dem Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) der Sprinkenhof AG und der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg wird wie ein Treuhandkonto behandelt und weist zum 31.12.2010 einen Saldo von T€ 1.361 aus.

ERLÄUTERUNGEN UND ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR BILANZ

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

HISTORISCHE ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN*	Stand per 01.01.10	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand per 31.12.10
	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	364	4	0	0	368
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	99.046	19	0	0	99.065
2. Bauten auf fremden Grundstücken	3.778	0	0	0	3.778
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	35.421	745	0	2.676	38.842
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.590	92	91	0	1.591
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.095	5.349	18	-4.099	3.327
	141.930	**6.205**	**109**	**-1.423**	**146.603**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	83	25	0	0	108
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	80	5	0	0	85
	163	**30**	**0**	**0**	**193**
	142.457	**6.239**	**109**	**-1.423**	**147.164**

**) Rundungsdifferenzen sind möglich.*

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN*	Stand per 01.01.10	Zugänge	Abgänge	Stand per 31.12.10	Buchwert 31.12.10	Buchwert des Vorjahres
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	319	30	0	349	19	46
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.430	1.848	0	38.278	60.787	62.616
2. Bauten auf fremden Grundstücken	2.338	151	0	2.489	1.289	1.440
3. Einbauten in gemieteten Grundstücken	5.788	776	0	6.564	32.278	29.633
4. Andere Anlagen, Betriebs-und Geschäftsausstattung	1.400	69	91	1.378	213	190
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	113	0	113	3.214	2.095
	45.956	**2.957**	**91**	**48.822**	**97.781**	**95.974**
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	80
	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**163**
	46.275	**2.987**	**91**	**49.171**	**97.993**	**96.183**

**) Rundungsdifferenzen sind möglich.*

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

		Gesamt-betrag 31.12.10	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr
		T€	T€	T€
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.716	1.716	0
	Vorjahr	2.429	2.429	0
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.001	10.001	0
	Vorjahr	1.870	1.870	0
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	150	92	58
	Vorjahr	724	666	58
	Gesamt	**11.867**	**11.809**	**58**
	Vorjahr	**5.023**	**4.965**	**58**

(3) Das gezeichnete Kapital der Sprinkenhof AG beträgt € 3.768.832,00 und ist eingeteilt in 7.361 Stückaktien. Die Aktionäre der Sprinkenhof AG sind die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg (94,9 %), sowie die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg (5,1 %).

(4) Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten (T€ 3.507) sowie Prüfungs- und Abschlusskosten (T€ 104). Die Rückstellungen für in 2010 unterlassene Instandhaltungsaufwendungen wurden auf Grundlage der zum Jahresstichtag fest erteilten Aufträge und des voraussichtlichen Leistungsstands zum 31.03.2011 gebildet. Darüber hinaus hat die Gesellschaft von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB für bereits gebildete Instandhaltungsrückstellungen Gebrauch gemacht. Unter den sonstigen Rückstellungen sind zum 31.12.2010 insoweit Instandhaltungsrückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 2.392 ausgewiesen.

(5) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31.12.2010

		Gesamt-betrag 31.12.10	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
		T€	T€	T€	T€
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.987	1.335	5.320	69.332
	Vorjahr	72.399	1.718	5.409	65.272
2.	Erhaltene Anzahlungen	6.696	6.696	0	0
	Vorjahr	6.642	6.642	0	0
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.020	2.020	0	0
	Vorjahr	1.666	1.666	0	0
4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.733	13.733	0	0
	Vorjahr davon aus Lief. u. Leistungen T€ 11 (i. V. T€ 82) davon gegenüber Gesellschaftern T€ 13.684 (i. V. T€ 6.661)	6.830	6.830	0	0
5.	Verbindlichkeiten gegenüber der FHH	1.333	1.333	0	0
	Vorjahr davon aus Lief. u. Leistungen T€ 23 (i. V. T€ 17)	1.959	1.959	0	0
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	365	273	92	0
	Vorjahr davon aus Steuern T€ 0 (i. V. T€ 1.587) davon im Rahmen der soz. Sicherheit T€ 190 (i. V. T€ 191)	1.999	1.908	91	0
	Gesamt	**100.134**	**25.390**	**5.412**	**69.332**
	Vorjahr	**91.495**	**20.723**	**5.500**	**65.272**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch modifizierte Ausfallbürgschaften bzw. selbstschuldnerische Bürgschaften der Freien und Hansestadt Hamburg besichert.

ERLÄUTERUNGEN UND ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(6) Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieterlösen für die Vermietung eigener Objekte (T€ 12.810), angemieteter Objekte im Rahmen des Generalmietvertrages (T€ 22.765), unbebauter Grundstücke (T€ 5.672) und sonstiger Grundstücke (T€ 1.067) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen (T€ 2.794) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen (T€ 6.520).

(7) Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 604 ausgewiesen. Es handelt sich im Wesentlichen um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen. Nennenswerte periodenfremde Aufwendungen sind nicht angefallen.

(8) Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, abweichend zum Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt und sind insoweit mit den Vorjahreswerten nicht vergleichbar.

(9) In Vorjahren aktivierte Architektenleistungen i. H. v. T€ 113 für einen Ausbau der Behringstraße wurden abgeschrieben, da mit der Ausführung der Baumaßnahme in absehbarer Zeit nicht zu rechnen ist.

(10) Auf der Grundlage der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge wurden von der SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH und der Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH Erträge aus Gewinnabführung in Höhe von insgesamt T€ 160 an die Sprinkenhof AG abgeführt; der Verlust der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH in Höhe von T€ 33 wurde übernommen. Gemäß § 301 AktG wurde der Gewinn der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH mit bestehenden Verlustvorträgen verrechnet.

(11) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden € 7.333.383,30 an die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, abgeführt.

BETEILIGUNGEN

Die Sprinkenhof AG hält folgende Beteiligungen:

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital in €	Ergebnis 2010 in €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100 %	25.000,00	-32.775,00*
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH	Hamburg	100 %	23.188,62	5.331,20
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100 %	27.796,58	38.231,45*
SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH	Hamburg	100 %	26.000,00	121.911,19*

*) *Rundungsdifferenzen sind möglich.*

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

SONSTIGE ANGABEN

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 77 Angestellte und 15 gewerbliche Mitarbeiter.

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010 setzen sich aus € 255.436,16 erfolgsunabhängigen und € 49.968,75 erfolgsabhängen Bezügen zusammen, insgesamt € 305.404,91 (Vorjahr: € 293.656,21).

An ehemalige Vorstände wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 89.874,92 gezahlt.

Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände beträgt € 1.114.064,00.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von € 1.020 keine Vergütungen gezahlt.

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt im Berichtszeitraum T€ 27.

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

Die Sprinkenhof AG und ihre Tochtergesellschaften werden über die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, in den Konzernabschluss zum 31.12.2010 der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, einbezogen, der im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt wird.

Die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, wird ihrerseits in den Konzernabschluss der Freien und Hansestadt Hamburg, als oberstes Mutterunternehmen, einbezogen.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SpriAG – Sprinkenhof AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und 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, 4. April 2011

Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze
Wirtschaftsprüfer

Hartmut Schmidt
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 5 Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Die Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2010 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und uneingeschränkt bestätigt. Die jeweiligen Berichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsicht ausgehändigt. In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und erhebt in Übereinstimmung mit dem Abschlussprüfer keine Einwendungen. Er billigt sowohl den Lagebericht des Vorstandes als auch den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010. 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 2010.

Hamburg, im Juni 2011
Der Aufsichtsrat

Dr. Sibylle Roggencamp
(Vorsitzende)

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2010 ZUM HAMBURGER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die SpriAG – Sprinkenhof AG und ihre Tochtergesellschaften

- Grundstücksgesellschaft Billstraße 82–84 mbH,
- Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH,
- GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH und
- SIM Sprinkenhof Immobilien Management GmbH

haben im Zeitraum vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2010 mit folgenden Ausnahmen alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) eingehalten, die von den jeweiligen Geschäftsführungen und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind.

Von folgendem Punkt wurde abgewichen:

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

Erläuterung: Eine Geschäftsführung aus mindestens zwei Personen wird aufgrund der geringen Unternehmensgröße bei den Tochtergesellschaften (mit Ausnahme der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH) für nicht erforderlich gehalten.

Hamburg, 13.12.2010

Henning Tants
Vorstandssprecher

Jan Zunke
Vorstand

Hamburg, 28.12.2010

Dr. Sibylle Roggencamp
Aufsichtsrat

MEHRJAHRESÜBERSICHT FÜR DIE JAHRE 2006 BIS 2010

	2010	2009	2008	2007	2006
	T€	T€	T€	T€	T€
Finanzkennzahlen					
Umsatzerlöse	51.629	52.805	49.919	46.756	52.546
Jahresergebnis	7.333	6.661	5.299	9.760	67.504
Bilanzsumme	117.697	108.272	107.132	115.093	150.245
Eigenkapital	6.486	6.486	6.486	6.486	6.486
Eigenkapitalquote in %	5,5	5,9	6,1	5,6	4,3
Cashflow	2.200	9.939	8.902	15.487	71.769
EBIT	11.706	9.889	9.137	12.587	74.767
EBITDA	14.693	13.148	12.588	18.211	79.172
Instandhaltungsaufwendungen	5.280	7.193	6.345	7.295	5.622
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	92	94	94	94	95
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	2.476	2.512	1.917	1.874	460
Mietverträge (Anzahl)	4.986	5.979	5.712	5.618	3.864
Mieterlöse	41.901	44.046	41.833	39.506	41.358

ORGANE

Vorstand

Henning Tants	Vorstandssprecher
Jan Zunke	Vorstand

Aufsichtsrat

Michael Heinrich	Leitender Regierungsdirektor Vorsitzender, ausgeschieden am 03.08.2010
Dr. Sibylle Roggencamp	Amtsleiterin in der Finanzbehörde Vorsitzende, eingetreten am 03.08.2010
Heino Greve	Geschäftsführer der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, stellvertretender Vorsitzender, ausgeschieden am 03.08.2010
Dr. Andreas Reuß	Geschäftsführer der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, stellvertretender Vorsitzender, eingetreten am 03.08.2010
Sylke Andresen-Schmidt	SpriAG – Sprinkenhof AG Technische Angestellte
Nils Petschke	SpriAG – Sprinkenhof AG Technischer Angestellter
Peter Axmann	Leiter Immobilienkunden bei der HSH Nordbank AG
Konsul Peter Rehaag	Rechtsanwalt

Hamburg, 31. März 2011

Henning Tants
Vorstandssprecher

Jan Zunke
Vorstand

KONTAKT/IMPRESSUM

Herausgeber

SpriAG – Sprinkenhof AG
Steinstraße 7
20095 Hamburg
Postfach 10 57 25
20039 Hamburg

Fon: 040 - 33 95 4 - 0
Fax: 040 - 33 07 54
Internet: www.sprinkenhof.de
E-Mail: info@sprinkenhof.de

Steuernummer: 27/112/00145
Registergericht: Amtsgericht Hamburg 66 HRB 3219

Konzeption und Layout

Kirchhoff Consult AG, Hamburg
www.kirchhoff.de

Fotografie

Christian O. Bruch, Hamburg
www.christianbruch.de

Druck

Druckerei Fritz Kriechbaumer, Taufkirchen

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