Sprinkenhof AG

Hinter den Fassaden...

Geschäftsbericht 2013

NEUBAU UND SANIERUNG DER EHEMALIGEN SCHWARZENBERGKASERNE

Schwarzenbergstraße 95
in Harburg

Der für die Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF) als Baubetreuungsmaßnahme durchgeführte Neubau sowie die Sanierung des Altbaus der ehemaligen Kaserne auf dem Schwarzenberg für Zwecke der Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH) ist im Jahr 2012 abgeschlossen worden. Dazu wurde das Gebäude von Grund auf saniert und mit einem Neubau zu einem attraktiven Gesamtkomplex ergänzt. Das Bauvorhaben war in zwei Abschnitte unterteilt: Seit 2010 entstand zunächst der einzufügende Neubau, parallel dazu erfolgte die Grundsanierung. Trotz der Herausforderungen, die die Sanierung eines Altbaus mit sich bringt, konnte die Maßnahme im vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmen abgeschlossen werden. Die Baukosten in Höhe von € 25,8 Mio. wurden unter anderem mit etwa € 10 Mio. durch das Konjunkturprogramm II des Bundes gefördert. Das neue Gebäude ist Sitz des studentischen Lern- und Kommunikationszentrums sowie großer Teile der Verwaltung und des Präsidiums. Für den Plan zeichnete das Hamburger Architektenbüro von Gerkan, Marg und Partner verantwortlich.

Der zunächst zurückgestellte Innenausbau des historischen Ostflügels wird derzeit ausgeführt. Die rund 800 m² Hauptnutzfläche des Ostflügels sollen künftig zur Erweiterung des studentischen Kommunikations- und Lernzentrums, für zusätzliche Räume für kleine studentische Lerngruppen sowie als Büroräume für zusätzliches Lehrpersonal genutzt werden.

INHALT

Überblick	4
Vorwort des Vorstandes	8
Lagebericht	14
Jahresabschluss	26
Anhang	30
Mehrjahresübersicht	43
Organe	47
Kontakt/Impressum	48

NEUBAU DER BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT

Neuenfelder Str. 19 in Wilhelmsburg

Mit dem Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in der Neuen Mitte Wilhelmsburg setzt die Sprinkenhof AG Maßstäbe für den Verwaltungsneubau und leistete einen bedeutenden Beitrag im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2013. Der Neubau, nach einem Entwurf der ARGE Sauerbruch Hutton/Reuter Rührgartner, soll sowohl die hohen klimapolitischen Ziele, als auch den Anspruch an Architektur und Baukultur in Hamburg umsetzen und international beachtete Maßstäbe für die Architektur, Nutzungsvielfalt, Attraktivität, Nachhaltigkeit sowie für die Wirtschaftlichkeit und effiziente Zusammenarbeit bei der Entwicklung eines Großprojekts setzen. Der durch die Sprinkenhof AG geplante und realisierte Neubau ist ein herausragendes Schlüsselprojekt bei der Realisierung des städtebaulichen Konzepts »Masterplan Mitte Wilhelmsburg 2013/2013+«. Nach dem Baustart im Dezember 2010 ist das für fast 1.400 Mitarbeiter vorgesehene Gebäude im vorgesehenen Kostenrahmen errichtet worden und konnte am 2. Mai 2013 den zukünftigen Nutzern übergeben werden. Die Energieeinsparpotentiale werden durch ein innovatives und interdisziplinäres Gebäudekonzept mit einer Kombination aus baulichen Maßnahmen und komplexer Gebäudetechnik erschlossen. Insgesamt wurde für den Neubau ein ganzheitlicher Ansatz der energetischen Optimierung und des ressourcenschonenden Bauens angestrebt, um nach Fertigstellung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. zertifiziert zu werden.

UNTERNEHMENSPROFIL

Die Sprinkenhof AG ist der kompetente Partner und Berater der Stadt und garantiert durch ihr hohes immobilienwirtschaftliches Know-how die Planung, Steuerung und Realisierung von Projekten im Interesse der FHH. Erfahrene Teams im Immobilienmanagement und im Immobilien-Service-Zentrum bieten einen erstklassigen Service für das kaufmännische, infrastrukturelle und technische Gebäudemanagement. Das Immobilienmanagement ist darauf spezialisiert, das sehr heterogene Portfolio effizient zu vermarkten und zu bewirtschaften. Durch das Immobilien-Service-Zentrum werden sämtliche Aufgaben übernommen, die sich aus dem Büroflächenbedarf der FHH ergeben, angefangen von der Vertragsgestaltung bis zum Flächenmanagement.

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

GESCHÄFTSBEREICHE

IMMOBILIENMANAGEMENT

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

Kaufmännisches Management

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

Technisches Management

Das technische Management stellt mit den Maßnahmen zur Instandhaltung und Sanierung der Objekte die nachhaltige Nutzbarkeit sicher.

Infrastrukturelles Management

Das infrastrukturelle Management bildet sämtliche Aufgaben eines umfassenden Dienstleistungsangebotes ab.

IMMOBILIEN-SERVICE-ZENTRUM

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

Vertragsmanagement

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

Flächenmanagement

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

Projektentwicklung

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

Planungs-/Baucontrolling

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

VORSTAND

Henning Tants, Vorstandssprecher
Jan Zunke, Vorstand (rechts)

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

das Jahr 2013 war für die Sprinkenhof AG ein erfolgreiches Jahr. In einem anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld konnten wir uns dank der beständigen Qualität unseres Leistungsangebotes gut behaupten. Es ist uns erneut gelungen, ein positives operatives Ergebnis zu erzielen.

Auch im Berichtsjahr 2013 konnten wir an die Entwicklung der Vorjahre anknüpfen. Diese positive Entwicklung belegen die Zahlen unseres Jahresabschlusses 2013. Es ist uns gelungen, für die Freie und Hansestadt Hamburg nachhaltige Werte zu schaffen.

Im Besonderen dazu beigetragen hat die Fertigstellung des Neubaus der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Hamburg Wilhelmsburg, welcher am 2. Mai 2013 an die zukünftigen Nutzer übergeben worden ist. Es hat sich dabei gezeigt, dass ein konsequentes Qualitätsmanagement dazu führen kann, dass auch öffentliche Bauvorhaben im Zeit- und Kostenrahmen realisiert werden können. In diesem Zusammenhang sei insbesondere die Leistung aller Projektbeteiligten hervorzuheben, die mit großem Engagement zu dem erfolgreichen Abschluss des Neubaus beigetragen haben. Somit ist es der Sprinkenhof AG gelungen, die Bauvorhaben der letzten Jahre sämtlich im vorgegebenen Zeit- und Kostenrahmen zu realisieren.

Die Übertragung weiterer Bau- und Sanierungsvorhaben im gesamten Stadtgebiet auf die Sprinkenhof AG bestätigt das von der Stadt Hamburg in unsere Gesellschaft gesetzte Vertrauen und soll an die erfolgreich realisierten Vorhaben anknüpfen.

Auch seien an dieser Stelle die Leistungen des Immobilien-Service-Zentrums hervorzuheben, die auf konstantem Niveau für die FHH etwa 1,4 Mio. m² Fläche effizient verwalten.

Das Immobilienmanagement trägt mit der Bewirtschaftung und Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden, die ganz oder teilweise im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden, wesentlich zum Umsatz bei und bewegt sich Ergebnisseitig nach wie vor auf stabilem Niveau. Die Leerstandsquote konnte erfolgreich deutlich unterhalb des Hamburger Marktniveaus gesenkt werden. Weiterhin ist die Bewirtschaftung von unbebauten und Streupachtflächen eine positive Ergänzung für das Immobilienmanagement und knüpft an die positiven Leistungen in diesem Geschäftsbereich an.

Der Vorstand ist überzeugt, dass die Sprinkenhof AG für den gewerblichen Immobilienbereich der FHH aufgrund der fachlichen Qualifikation ihrer Mitarbeiter und dem darüber hinaus vorhandenen Fachwissen zu den einzelnen Immobilien, bestens für zukünftige Aufgaben aufgestellt ist. Daher ist unser Anspruch, allen Hamburger Behörden und Institutionen auf vertrauensvolle, verlässliche und kooperative Weise als Partner in allen immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen zur Seite zu stehen.

Basis dafür sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit großem Engagement zu dem positiven Ergebnis beigetragen haben. Daher sei diesen ausdrücklich gedankt. Weiterhin gilt unser Dank unseren Gesellschaftern und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen sowie den damit verbundenen verlässlichen Geschäftsbeziehungen.

Gemeinsam werden wir auch in Zukunft alles daran setzen, ein positives und nachhaltiges Ergebnis für die Freie und Hansestadt Hamburg erwirtschaften zu können.

Henning Tants,
(Vorstandssprecher)

Jan Zunke,
(Vorstand)

EHEMALIGER ENGLAND TERMINAL

Van-der-Smissen-Str. 4 in Altona

Der ehemalige Terminal der Hamburg-England Fähre wird im Rahmen des Generalmietvertrages von der Sprinkenhof AG bewirtschaftet und verwaltet. Das Immobilienmanagement bewirtschaftet bebaute und unbebaute Grundstücke, die sich ganz oder teilweise im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden. Im Bestand der Gesellschaft waren Ende 2013 insgesamt 3.678 Objekte mit zusammen 8.458 Mietverträgen.

Darüber hinaus werden diverse Objekte über Managementverträge, wie beispielsweise für die Behörde für Wissenschaft und Forschung, betreut.

POLIZEIPRÄSIDIUM HAMBURG

Bruno-Georges-Platz 1
in Winterhude

Zu den Tochterunternehmen der Sprinkenhof AG zählen die Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH (GGP), Grundstücksgesellschaft Billstraße 82 – 84 mbH (GGB) und seit dem 1. Mai 2013 die Grundstücksgesellschaft GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH (GGV). Die technische Betreuung der jeweiligen Objekte wird im Rahmen der Geschäftsbesorgung von den Mitarbeitern der Sprinkenhof AG wahrgenommen. In diesem Geschäftsbereich konnten im Jahr 2013 Umsatzerlöse in Höhe von T€ 473 erzielt werden.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge tragen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften GGP, GGB und der GGV mit insgesamt T€ 58 zum Ergebnis der Sprinkenhof AG bei.

I. GEGENSTAND DER SPRINKENHOF AG

1. Allgemeines

Die SpriAG - Sprinkenhof AG (Sprinkenhof) ist die zentrale Immobiliengesellschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) für gewerbliche Immobilien.

Wir verweisen auf unseren Internet-Auftritt unter: www.sprinkenhof.de.

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die im Geschäftsjahr gestiegenen Mieterlöse, die Haus- und Grundstücksaufwendungen sowie letztlich das Jahresergebnis vor der Ergebnisabführung. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden insbesondere in der Leerstandsquote sowie in der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit gesehen.

2. Immobilienmanagement

Das Immobilienmanagement bewirtschaftet eigene Parkhäuser und Grundstücke sowie Grundstücke und Gebäude, die sich ganz oder teilweise im Eigentum der FHH befinden. Im Bestand der Gesellschaft waren am 31. Dezember 2013 insgesamt 3.678 (Vorjahr: 2.653) Objekte mit zusammen 8.458 (Vorjahr: 7.077) Mietverträgen sowie 4.340 (Vorjahr: 4.330) Kfz-Stellplätzen.

Das Immobilienmanagement erfolgt u. a. im Rahmen eines Generalmietvertrags (GMV) mit dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) der FHH. Im Rahmen dreier Geschäftsbesorgungsverträge werden auch 3.581 (Vorjahr: 2.347) unbebaute Grundstücke in den Bezirken Wandsbek, Mitte einschließlich Wilhelmsburg, Nord, Altona und Harburg, 995 (Vorjahr: 859) Streupachtflächen sowie 65 (Vorjahr: 66) stadteigene Pachthöfe betreut. Darüber hinaus werden diverse Objekte über Managementverträge, unter anderem für die Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF) betreut.

3. Immobilien-Service-Zentrum

Das Immobilien-Service-Zentrum (ISZ) ist der zentrale Ansprechpartner zur Akquirierung und Anmietung von Büro- und Gewerbeflächen für die FHH. Durch das ISZ werden sämtliche Aufgaben übernommen, die sich von der Vertragsgestaltung bis zum Flächenmanagement ergeben. Wesentliche Aufgabe des ISZ ist das umfassende Vertragsmanagement der von der Stadt bei Dritten angemieteten Flächen. Das ISZ betreut 812 (Vorjahr: 842) Mietverträge mit einer Fläche von ca. 1,4 Mio. m² (Vorjahr: 1,4 Mio. m²) und verwaltet hiermit ein Mietvolumen von ca. € 178 Mio. (Vorjahr: € 177 Mio.).

Der Bereich ISZ bietet als Dienstleister dem Mieter Stadt, über den vorgenannten Vertrag hinaus, Dienstleistungen für Planungs- und Baucontrolling an. In der Projektentwicklung und -steuerung des ISZ 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.

4. Vermietungssituation

Gefragt sind 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 3,6% (Vorjahr: 6,2%) bewegen sich die Objekte der Gesellschaft weit unter der Marktquote lt. Grossmann & Berger von 7,0% (Vorjahr: 7,4%) und weisen eine gute Vermietungssituation auf, wobei Neuvermietungen auf einem vergleichsweise geringeren Mietniveau erfolgten.

5. Investitionen/Neubau/Bauliche Aktivitäten

Die Sprinkenhof plant und realisiert derzeit verschiedene Projekte auf eigenen Flächen und im Rahmen des Generalmietvertrages sowie der Baubetreuung. Neben den nachfolgend aufgeführten Projekten werden derzeit Gespräche zur Neugestaltung der Pavillonflächen auf dem Hamburger Rathausplatz, hinsichtlich eines Neubaus eines Gewerbehofes am Offakamp, über die Übernahme der Vermieterleistungen in der Billstraße 82-84 für den LIG sowie dem Neubau des Restaurants an der Überseebrücke geführt.

Alte Rindermarkthalle

Die Sprinkenhof ist beauftragt, im Rahmen der Nachvermietung die Gebäudehülle der ehemaligen Rindermarkthalle mit einem Investitionsaufwand von ca. € 10,1 Mio. netto umfassend zu sanieren. Die EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH als Hauptmieterin des Objektes führt ebenfalls umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen mit erheblichem Investitionsaufwand durch.

Nach derzeitigen Prognosen wird der Kostenrahmen eingehalten. Der ursprünglich von der EDEKA vorgesehene Eröffnungstermin im April 2014 wurde im Oktober aufgrund der „Aktualisierung der Zeitplanung“ auf einen Eröffnungstermin Anfang September 2014 einvernehmlich verschoben. Dies ist den Herausforderungen einer Sanierung im Bestand und der damit verbundenen Komplexität geschuldet.

Neubau Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)

Die Sprinkenhof hat den Neubau BSU mit einem ursprünglichen Gesamtinvestitionsvolumen von rd. € 192 Mio. mit der Übergabe an die zukünftigen Nutzer am 2. Mai 2013 im Wesentlichen zeit- und kostenmäßig im Plan abgeschlossen. Für den Neubau der BSU in Wilhelmsburg liegt eine vertragliche Konstruktion zugrunde, die auf mehreren Vertragsbeziehungen der FHH, der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH (GGV) und der Sprinkenhof ruht. Dazu zählen insbesondere der Erbbaurechtsvertrag zwischen der GGV und der FHH, der Mietkaufvertrag zwischen der GGV und der FHH, der Projektsteuerungsvertrag zwischen der Sprinkenhof und der GGV sowie ein Betreuungsvertrag zwischen der Sprinkenhof und der FHH.

Kasematten

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

Rathausforum Harburg – III. Bauabschnitt

Im Rahmen des Neubaus des Rathausforums Harburg ist die Errichtung eines weiteren Gebäudeteils in einem dritten Bauabschnitt für Zwecke des Bezirksamts Harburg geplant. Der Letter-of-Intent (LOI) ist vom Bezirksamt Harburg unterschrieben, so dass nunmehr mit der weiteren Planung begonnen werden kann.

Nach Freigabe des Bauvorhabens durch das Bezirksamt Harburg soll der Baubeginn zeitnah erfolgen.

Projektentwicklung Große Freiheit in St. Pauli

Die Projektentwicklung für eine zukünftige Nutzung des Areals sieht u. a. die Einbeziehung von städtischen Nachbarflächen vor und wird derzeit in Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, dem Sanierungsarbeitskreis und dem LIG vorbereitet. Auf dem Gelände befinden sich erhaltungswürdige Baulichkeiten, wie z. B. das Objekt „Grünspan“, die im Zusammenhang mit der Maßnahme saniert werden sollen.

Eine Entscheidung hinsichtlich der Realisierung wird im kommenden Jahr erwartet.

Errichtung eines studentischen Zentrums mit angeschlossener Kindertagesstätte in Harburg für Zwecke der TUHH

Auf dem Gelände der Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH) soll ein Neubau zur studentischen Nutzung mit angeschlossener Kindertagesstätte entstehen. Derzeit ist die Fläche mit einer Baracke bebaut, die für den Neubau abgebrochen werden muss.

Das Bauvorhaben mit etwa 1.750 m² BGF ist nach derzeitiger Kostenschätzung mit ca. € 5,3 Mio. brutto veranschlagt. Der Bauvorbescheid liegt vor.

Ausbau Ostflügel Hauptgebäude TUHH in Harburg

Nachdem im vergangenen Jahr die Sanierung nebst Neubau der ehemaligen Schwarzenbergkaserne erfolgreich abgeschlossen werden konnte, ist nun der zunächst aus Kostengründen zurückgestellte Innenausbau des historischen Ostflügels vorgesehen. Ab Herbst 2014 sollen auf etwa 1.950 m² BGF weitere Räume für studentische Zwecke sowie Büroräume für Lehrpersonal zur Verfügung stehen. Die Kosten in Höhe von € 4,1 Mio. finanziert die TUHH. Die Ausschreibung der wesentlichen Gewerke (Rohbau und Technische Gebäudeausrüstung) ist erfolgt.

Umbau/Sanierung Wexstraße

Im Zuge der Verlagerung der Verwaltungsstellen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in die Neue Mitte Wilhelmsburg sollen am Standort in der Wexstraße zukünftig u.a. die Hamburg Tourismus GmbH, die Hamburg Marketing GmbH und die HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH zusammengeführt werden. Darüber hinaus sind Umbaumaßnahmen im Rahmen der Reorganisation und Umstrukturierung von Behördenteilen vorgesehen.

Die dazu notwendigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen werden derzeit auf etwa € 4,5 Mio. reine Baukosten geschätzt und sollen im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof realisiert werden. Die Kostenübernahme ist durch die FHH gewährleistet (siehe dazu Drucksache der Bürgerschaft 20/9011). Die Abstimmung zu den Baumaßnahmen erfolgt zwischen den o. g. Gesellschaf-

ten als Bauherr und der Sprinkenhof.

Neubau Center for Hybrid Nanostructures
Die Sprinkenhof soll den Neubau eines Hochleistungslabors für Forschungen in der Nanowissenschaft und der Nanotechnologie ab der Leistungsphase 5 bis 9 realisieren.

In dem zwischen der Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF) und der Sprinkenhof vereinbarten LOI ist festgeschrieben, dass für den Fall eines Scheiterns des Projektes sämtliche Planungskosten von der BWF übernommen werden.

Neubau eines Opernfundus mit Werkstätten
Im Auftrag der Hamburgischen Staatsoper zur Zentralisierung einzelner Lagerstätten ist der Neubau eines Opernfundus geplant. Hintergrund ist, durch die Zentralisierung Effizienzgewinne zu erzielen und die freiwerdenden derzeit genutzten Areale für Zwecke des Wohnungsbaus verfügbar zu machen.

Die Senatskommission hat sich darauf verständigt, den Neubau des Opernfundus auf dem ehemaligen „Huckepackbahnhof" in Rothenburgsort zu realisieren. Die Projektentwicklung und Realisierung soll von der Sprinkenhof übernommen werden.

Sanierung Hochschule für Musik und Theater (HfMT)
Im Auftrag der BWF sollen für die HfMT die Trautwein-Gebäude energetisch saniert werden.

In dem zwischen der BWF und der Sprinkenhof vereinbarten LOI ist festgeschrieben worden, dass für den Fall eines Scheiterns des Projektes sämtliche Planungskosten von der BWF übernommen werden.

6. Instandhaltung und Abbrucharbeiten

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

Insgesamt wurden in 2013 für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 5.980 (Vorjahr: T€ 4.547) als Aufwand erfasst.

Die vom LIG in Auftrag gegebene Abbrüche der im GMV-Bestand befindlichen Röttiger-Kaserne und Lettow-Vorbeck-Kaserne sind wie vereinbart abgeschlossen worden.

II. ENTWICKLUNG DES HAMBURGER IMMOBILIENMARKTES

Mit rund 440.000 m² Büroflächenumsatz in Hamburg verzeichnete das Jahresendergebnis 2013 im Vergleich zum Vorjahr (430.000 m²) ein geringfügiges Plus von 2%. Dabei zeigte sich das 4. Quartal mit 115.000 m² Flächenumsatz am umsatzstärksten gegenüber den vorherigen Quartalen. Angesichts der komplexen wirtschaftlichen Verflechtungen mit dem In- und Ausland erwies sich Hamburg 2013 insgesamt als robuster und krisenresistenter Bürostandort.

Mehrere hochpreisige Abschlüsse im Flächensegment über 2.000 m² ließen die Spitzenmiete im 4. Quartal gegenüber dem Vorquartal leicht um 50 Cent auf 24,00 €/m²/Monat steigen. Im Vergleich zum Vorjahr blieb jedoch die Spitzenmiete als auch die gewichtete Durchschnittsmiete (14,00 €/m²/Monat) in 2013 stabil.

Die konstant gute Vermietungstätigkeit der letzten Monate führte zu einem weiteren Abbau des Leerstands. Dieser reduzierte sich gegenüber 2012 von 970.000 m² auf 932.000 m². Die Leerstandsquote in Hamburg lag bei 7,0% und damit 0,4 % Punkte unter dem Wert des Vorjahres.

III. GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

Die Geschäftsführung schätzt die Lage der Gesellschaft positiv ein.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2013 einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von € 6,1 Mio. erzielt und somit die Planung um € 1,9 Mio. übertroffen. Ursächlich hierfür sind vor allem höhere Mieterlöse, insbesondere bei den Parkhäusern sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen.

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Projektsteuerungshonorare sind im Jahr 2013 um T€ 3.365 auf T€ 55.210 gestiegen. Die Mieterlöse, die den Hauptanteil der Umsätze darstellen, sind neben den oben genannten Zunahmen überwiegend aufgrund von Objektzugängen bei den unbebauten Grundstücken sowie durch die ganzjährige Vermietung von in 2012 zum Bestand hinzugekommenen Objekten um T€ 2.611 gestiegen. Nennenswerte Mietsteigerungen bei bestehenden Verträgen waren am Markt nicht durchsetzbar.

Die Erträge aus Baubetreuungsleistungen werden unmittelbar als Dienstleistungserträge erfasst und belaufen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt T€ 2.095 (Vorjahr: T€ 2.004).

Mit rund T€ 632 (Vorjahr: T€ 632) tragen die Verwaltungsleistungen des Bereichs ISZ für die FHH in der Funktion der zentralen Anmietung für Flächenbedarfe der FHH wesentlich zu den Erträgen aus Verwaltungsbetreuung von insgesamt T€ 1.161 (Vorjahr: T€ 1.234) bei. Für die technische Betreuung der Tochterunternehmen Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH (GGP), Grundstücksgesellschaft Billstraße 82 – 84 mbH (GGB) und ab dem 1. Mai 2013 der Grundstücksgesellschaft GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH (GGV) konnten Umsatzerlöse von T€ 473 (Vorjahr: T€ 352) erzielt werden.

Im Rahmen der bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge tragen die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften GGP, GGB und der GGV mit insgesamt T€ 58 (Vorjahr: T€ 25) zum Ergebnis der Sprinkenhof bei.

Die von der Gesellschaft zu leistenden Mietaufwendungen belaufen sich insgesamt auf € 18,0 Mio. und liegen damit € 2,3 Mio. über dem Vorjahr. Dabei liegt die Generalmiete an die FHH mit € 9,6 Mio. € 0,2 Mio. über dem Vorjahr. Die wesentliche Erhöhung ergibt sich durch den Zugang der unbebauten Objekte in Altona und Harburg. Die Mietaufwendungen hierfür betragen insgesamt € 6,7 Mio. (Vorjahr € 5,3 Mio.). Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,4 Mio. auf € 6,0 Mio. erhöht. Insgesamt sind die Haus- und Grundstücksaufwendungen um € 4,2 Mio. auf € 35,6 Mio. gestiegen.

Das Jahresergebnis beträgt einschließlich der Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften € 6,1 Mio., welches im Rahmen des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungvertrags über die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement GmbH (HGV) abgeführt wird. Erheblichen Anteil am Ergebnis haben hierbei wie im Vorjahr mit € 3,5 Mio. die gesellschaftseigenen Parkhäuser.

2. Personal

Aufgrund der Übernahme der fünf bisherigen HaGG-Mitarbeiter, der Tarifentwicklung und der Anpassung der Pensionsrückstellungen hat sich der gesamte Personalaufwand - einschließlich sozialer Aufwendungen und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - im Berichtsjahr auf T€ 6.875 (Vorjahr: T€ 6.116) erhöht.

Aufgrund der Neuregelungen des BilMoG werden wie im Vorjahr für die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen Aufwendungen für die Altersversorgung in Höhe von T€ 60 unter den außerordentlichen Aufwendungen (1/15 des Anpassungsbetrags zum 01.01.2010) und in Höhe von T€ 330 (Vorjahr: T€ 324) unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erfasst.

3. Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalquote sank aufgrund der erhöhten Bilanzsumme auf 4,6% (im Vorjahr 5,0%).

Das Sachanlagevermögen stieg trotz der planmäßigen Abschreibungen aufgrund von Baumaßnahmen um € 6,3 Mio. Das Investitionsvolumen der Gesellschaft liegt mit € 10,1 Mio. aufgrund der geringeren eigenen Baumaßnahmen unter dem Vorjahresniveau von € 12,3 Mio.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind vor allem aufgrund eines zum Bilanzstichtag gestiegenen Forderungsbestands aus Weiterbelastungen an Mieter um € 1,5 Mio. auf € 3,2 Mio. gestiegen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Vergleich zum Vorjahr um € 0,4 Mio. gestiegen und betreffen mit € 0,3 Mio. die GGV für verauslagte, noch nicht erstattete Herstellungskosten für die BSU. Nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist wurde ein Darlehen gegenüber einem Kreditinstitut mit einer Restvaluta von € 5,4 Mio. über eine Finanzierung der HGV vollständig zurückgeführt. Daneben führten planmäßige Tilgungsleistungen zu einer Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von insgesamt € 6,9 Mio.

In 2013 wurden für die Neubauvorhaben keine Darlehen aufgenommen. Die Finanzierung erfolgte mit € 13,6 Mio. über einen Betriebsmittelkredit der HGV. Für die Neubauvorhaben soll in 2014 eine Endfinanzierung gefunden werden. Insgesamt haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber der HGV zum Bilanzstichtag 2013 um € 14,0 Mio. auf € 14,2 Mio. erhöht. Die weiteren Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren vorrangig aus der ausstehenden Ergebnisabführung an die spriag-Beteiligungs mbH.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der FHH sind um € 2,9 Mio. auf € 3,7 Mio. gestiegen. Ursächlich hierfür sind vor allem gestiegene Verbindlichkeiten aus der Jahresabrechnung der gepachteten Grundstücke.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verminderten sich insbesondere aufgrund der gesunkenen Baumaßnahmen zum Bilanzstichtag 2013 um € 1,6 Mio.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt € 5,9 Mio. gegenüber T€ -700 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.

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. Risikomanagementsystem und identifizierte Einzelrisiken

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

Als wesentliche Risiken werden der Abgang ertragsstarker Objekte, eine mögliche Gebühr für die Weiternutzung der Parkhäuser und die Risiken aus möglichen zeit- und kostenmäßigen Überschreitungen der Budgetansätze im Rahmen der Baubetreuung identifiziert.

Insbesondere plant die FHH die Verwertung des Objektes Klosterwall. Sollte es zu einer Verwertung kommen, würde sich der Mietertrag um ca. € 2,8 Mio. vermindern, allerdings ebenso eine Anpassung der Generalmiete bedingen.

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

Weitere wesentliche Risiken mit Wirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat das Risikomanagementsystem nicht erkennen lassen.

2. Chancen

Für die Parkhäuser Große Reichenstraße, Neue Gröningerstraße und Rödingsmarkt ist die Weiternutzung durch die Sprinkenhof durch die Entscheidung der Finanzbehörde über eine Nichtausübung der Wiederkaufsrechte nunmehr gesichert.

Die auf Empfehlung des Rechnungshofes verabschiedete Drucksache zum kostenstabilen Bauen wird von der Sprinkenhof begrüßt, da sie alle städtischen Leistungsbringer bei der Projektplanung und Durchführung öffentlicher Büro- und Gewerbebauvorhaben in die Pflicht nimmt. Die Sprinkenhof hat in den letzten Jahren auf diesem Gebiete hervorragende Ergebnisse erzielt und sich einen besonders guten Ruf erarbeitet. Hierdurch kann die Auftragslage im Bereich Spezialtechnik als gesichert angesehen werden.

Auch die erfolgte Verlängerung des ISZ-Managementvertrages durch die FHH bis Ende 2014 zeigt die erfolgreiche Positionierung in diesem Segment und bietet auch zukünftige Sicherheit, wobei die Erschließung weiterer Ertragschancen im Bereich ISZ u. a. durch die Übernahme von weiteren Aufgabenfeldern eine wesentliche Rolle spielen wird. Ein möglicher Wegfall der Aufgabe würde wegen Kostenremanenzen das Ergebnis ab 2015 mindern.

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

V. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben sich nach dem Ende des Geschäftsjahres 2013 nicht ereignet.

VI. PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2014 rechnet die Gesellschaft mit einem deutlich geringeren Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung als im Geschäftsjahr 2013. Die erwartete Reduzierung unter das Niveau von 2013 ist insbesondere auf die in 2013 unerwartet hohen Mieterlöse, auf geringere Mieterträge aufgrund der Insolvenz eines Großmieters und auf deutlich höhere Sachkosten im EDV-Bereich für die Erneuerung der bestehenden Software zurückzuführen.

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

Mit Fertigstellung und Übergabe des Verwaltungsgebäudes BSU für die FHH in Wilhelmsburg wird durch die Verwaltung dieses Objektes mit zusätzlichen Honoraren gerechnet werden können. Die Ertragslage und die Beschäftigung im technischen Bereich sind durch die derzeitig projektierten bzw. begonnenen Neubauvorhaben als gesichert anzusehen.

Ein möglicher Verkauf von Objekten bzw. Bestandsveränderungen im Rahmen des Generalmietvertrages könnte sich hingegen negativ auf die Beschäftigungs- und Ertragslage auswirken. Die Liquiditätssituation kann als gesichert angesehen werden.

Die Übertragung weiterer Aufgaben auf die Sprinkenhof – 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 beitragen werden.

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

Hamburg, 28. März 2014

Henning Tants (Vorstandssprecher)

Jan Zunke (Vorstand)

FLEISCHGROSSMARKT HAMBURG

Sternstraße 106
in der Sternschanze

Zu den Besonderheiten der Sprinkenhof AG zählt das Portfolio der Gesellschaft, da nicht nur klassische Büroimmobilien oder Ladengeschäfte vermietet werden, sondern daneben auch „besondere“ Immobilien, wie Werkstätten, Lager, Bunker, Theater oder andere Immobilien, die teilweise einem sehr speziellen Nutzungszweck unterliegen.

Dazu zählt auch der Mietvertrag mit dem FleischGroßmarkt Hamburg, der in der Mitte der Stadt im Schanzenviertel gelegen dem Wandel der Zeit unterworfen, um gastronomische Nutzungen erweitert zu einer Steigerung des Quartiers beiträgt.

HISTORISCHE HOFANLAGE

Altengammer Elbdeich 166 in Altengamme

Zu den weiteren Eigenarten des zu verwaltenden Portfolios zählen auch solche Objekte, wo man gar nicht vermutet, dass hier städtisches Eigentum vorzufinden ist. Dazu zählen auch diverse Pachthöfe in den Vier- und Marschlanden. Unser Foto zeigt ein historisches reetgedecktes Hufnerhaus mit einem Wirtschaftsgiebel aus der Mitte des 17. Jahrhunderts.

Im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen werden von der Sprinkenhof AG 3.581 unbebaute Grundstücke in den Bezirken Wandsbek, Hamburg-Mitte, Hamburg-Nord, Altona und Harburg, 995 Streupachtflächen sowie 65 stadteigene Pachthöfe betreut.

BILANZ

zum 31. Dezember 2013

AKTIVSEITE		Anhang	2013 in €	2012 in T€
A.	**Anlagevermögen**	(1)		
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		19.529,00	25
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		54.145.992,01	55.521
2.	Bauten auf fremden Grundstücken		837.757,15	988
3.	Einbauten in gemieteten Grundstücken		52.542.075,28	52.999
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		159.228,99	197
5.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		17.451.912,73	9.123
			125.136.966,16	**118.829**
III.	**Finanzanlagen**			
	Anteile an verbundenen Unternehmen		81.685,20	82
			125.238.180,36	**118.936**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Vorräte**			
1.	Betriebsstoffe		40.132,35	51
2.	Noch nicht abgerechnete Betriebskosten		7.423.547,23	8.107
			7.463.679,58	**8.158**
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**	(2)		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3.183.229,45	1.697
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen		398.135,10	42
3.	Sonstige Vermögensgegenstände		109.805,07	109
			3.691.169,62	**1.848**
III.	**Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**		3.427.875,20	1.454
			14.582.724,40	**11.461**
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		**20.330,98**	**33**
	Aktiva		**139.841.235,74**	**130.430**

PASSIVSEITE		Anhang	2013 in €	2012 in T€
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Gezeichnetes Kapital**	(3)	3.768.832,00	3.769
II.	**Kapitalrücklage**		40.232,04	40
III.	**Gewinnrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage		336.651,16	337
2.	Andere Gewinnrücklagen		2.340.083,40	2.340
			2.676.734,56	**2.677**
			6.485.798,60	**6.486**
B.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellungen für Pensionen		6.597.578,00	6.035
2.	Sonstige Rückstellungen	(4)	2.066.229,14	1.873
			8.663.807,14	**7.908**
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(5)	86.767.632,58	93.667
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		7.993.139,78	7.537
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.976.990,99	4.578
4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		20.482.031,49	7.536
5.	Verbindlichkeiten gegenüber der FHH		3.654.024,29	781
6.	Sonstige Verbindlichkeiten		2.094.926,03	1.296
			123.968.745,16	**115.395**
	davon im Rahmen d. sozialen Sicherheit € 209.621,40 (Vorjahr T€ 202)			
	davon aus Steuern € 73.250,31 (Vorjahr T€ 0)			
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		**722.884,84**	**641**
		Passiva	**139.841.235,74**	**130.430**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

		Anhang	2013 in €	Vorjahr in T€
1.	**Umsatzerlöse**	(6)	55.210.063,98	51.844
2.	**Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebskosten**		-683.931,48	1.002
3.	**Andere aktivierte Eigenleistungen**		486.773,12	333
4.	**Sonstige betriebliche Erträge**	(7)	6.177.848,10	3.090
5.	**Haus- und Grundstücksaufwendungen**	(8)		
a.	Aufwendungen für Betriebsstoffe		2.321.494,16	2.250
b.	Aufwendungen für bezogene Leistungen		33.283.709,54	29.121
			35.605.203,70	**31.371**
6.	**Personalaufwand**			
a.	Löhne und Gehälter		5.422.395,74	4.940
b.	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung € 537.940,71 (Vorjahr T€ 294)		1.452.893,89	1.176
			6.875.289,63	**6.116**
7.	**Abschreibunggen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**		3.647.695,64	3.266
8.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**		3.838.900,75	3.679
9.	**Erträge aus Gewinnabführungsverträgen,** davon aus verbundenen Unternehmen € 57.672,34 (Vorjahr T€ 25)	(9)	57.672,34	25
10.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge,** davon aus verbundenen Unternehmen € 1.534,99 (Vorjahr T€ 12)		4.447,06	16
11.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen,** davon aus verbundenen Unternehmen € 10.964,34 (Vorjahr T€ 3)	(10)	5.151.655,19	4.905
12.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		**6.134.128,21**	**6.973**
13.	**Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis**		60.133,00	60
14.	**Sonstige Steuern**		-39.796,52	33
15.	**Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne**	(11)	**6.113.791,73**	**6.880**
16.	**Jahresergebnis**		**0,00**	**0**

PARKHÄUSER

Große Reichenstr. 14
in der Altstadt

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“ (wie abgebildet) sind zwei weitere Parkhäuser der Sprinkenhof AG aufgrund des kundenfreundlichen und modernen Service unter den 10 besten Parkhäusern in Hamburg beim ADAC Parkhaustest eingestuft worden.

ANHANG

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand bilanziert und – soweit abnutzbar – entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen gemäß § 284 Abs. 2 Nr. 5 HGB wurden in 2013 nicht aktiviert (Vorjahr: T€ 332).

Im Geschäftsjahr 2013 wurden abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG bis € 410,00 sofort abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche geringwertige Anlagegüter über € 410,00 wurden aktiviert und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Die Pensionsverpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Bei der Festlegung des laufzeitkongruenten Rechnungszinssatzes wurde in Anwendung des Wahlrechts nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz der letzten sieben Jahre verwendet, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der zum Bilanzstichtag verwendete Rechnungszinssatz beträgt 4,88 %. Die Bewertung berücksichtigt keine unternehmensspezifische Fluktuationsrate.

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

1.	**Gehaltstrend**	2,00% p.a.
2.	**Karrieretrend**	0,25% p.a.
3.	**Rententrend**	
	gemäß HmbZVG	1,00% p.a.
	gemäß HmbBeamtVG	2,00% p.a.

Durch die erstmalige Anwendung der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) in 2010 hatte sich zum 1. Januar 2010 eine Unterdotierung in Höhe von T€ 902 ergeben. In Anwendung des Übergangswahlrechts nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird der Unterschiedsbetrag über eine Laufzeit von 15 Jahren verteilt. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgte wie im Vorjahr eine Zuführung in Höhe von T€ 60, die im außerordentlichen Aufwand ausgewiesen ist. Zum 31. Dezember 2013 betragen die infolge der Übergangsregelung nicht in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 661.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichend objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der zum 31. Dezember 2013 bestehende Saldo aus im Rahmen der Baubetreuung von der Sprinkenhof treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Guthaben bei der HSH Nordbank AG und der HGV beträgt T€ 1.228. Des Weiteren führt die Gesellschaft ein Treuhandkonto bei der Aareal Bank AG (T€ 29) für die KG VHG Verwaltung Hamburgische Gebäude GmbH & Co. Sämtliche Treuhandkonten werden in der Bilanz der Sprinkenhof nicht bilanziert.

Auf Basis dreier Geschäftsbesorgungsverträge betreut die Gesellschaft im eigenen Namen auf fremde Rechnung stadteigene unbebaute Grundstücke, Streupachtflächen und Pachthöfe. Zur besseren Darstellung, insbesondere für Zwecke der Umsatzsteuer, erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung einheitlich nicht der Nettoausweis in Form der vereinbarten Gebühren unter den sonstigen betrieblichen Erträgen, sondern der Ausweis der erzielten Umsatzerlöse und der zu leistenden Pachtaufwendungen.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2013 werden die aus den oben genannten Geschäftsbesorgungsverträgen erhaltenen Erträge aus der Weiterbelastung der Aufwendungen aus der Betreuung dieser Objekte unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (T€ 954) ausgewiesen. Bis zum Geschäftsjahr 2012 wurden die Erträge mit den Pachtaufwendungen verrechnet. Auf eine Anpassung der Vorjahreszahlen wurde mangels Wesentlichkeit verzichtet.

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

HISTORISCHE ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN

		Stand 01.01.13	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.13
		in T€	in T€	in T€	in T€
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**				
	Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	379	22	0	401
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	97.131	569	0	97.700
2.	Bauten auf fremden Grundstücken	3.778	0	0	3.778
3.	Einbauten in gemieteten Grundstücken	61.604	1.001	22	62.583
4.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.645	30	18	1.657
5.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9.236	8.462	246	17.452
		173.394	**10.062**	**286**	**183.170**
III.	**Finanzanlagen**				
	Anteile an verbundenen Unternehmen	82	0	0	82
		173.855	**10.084**	**286**	**183.653**

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN

	Stand 01.01.13	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.13	Buchwert 31.12.13	Buchwert Vorjahr
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
	354	28	0	382	19	25
	41.610	1.944	0	43.554	54.146	55.521
	2.790	150	0	2.940	838	988
	8.604	1.458	21	10.041	52.542	53.000
	1.448	68	18	1.498	159	197
	113	0	113	0	17.452	9.123
	54.565	**3.620**	**152**	**58.033**	**125.137**	**118.829**
	0	0	0	0	82	82
	54.919	**3.648**	**152**	**58.415**	**125.238**	**118.936**

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

		Stand 31.12.13	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit mehr als ein Jahr
		in T€	in T€	in T€
1.	**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**	3.183	3.183	0
	(Vorjahr)	1.697	1.697	0
2.	**Forderungen gegen verbundene Unternehmen**	398	398	0
	(Vorjahr)	42	42	0
3.	**Sonstige Vermögensgegenstände**	110	52	58
	(Vorjahr)	109	52	57
	Gesamt	**3.691**	**3.633**	**58**
	(Vorjahr)	1848	1791	57

(3) Das gezeichnete Kapital der Sprinkenhof beträgt € 3.768.832,00 und ist eingeteilt in 7.361 auf den Namen lautende Stückaktien. Die Aktionäre der Sprinkenhof sind die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg (94,9%), sowie die HGV (5,1%).

(4) Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsarbeiten (T€ 1.396). Die Rückstellungen für in 2013 unterlassene Instandhaltungsaufwendungen wurden auf Grundlage der zum Jahresstichtag fest erteilten Aufträge und dem voraussichtlichen Leistungsstand zum 31. März 2014 gebildet. Darüber hinaus hat die Gesellschaft bei der Erstanwendung des BilMoG von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB für bereits gebildete Instandhaltungsrückstellungen Gebrauch gemacht. Unter den sonstigen Rückstellungen sind zum 31. Dezember 2013 insoweit Instandhaltungsrückstellungen aus Vorjahren in Höhe von T€ 867 (Vorjahr: T€ 936) ausgewiesen.

(5) Fristigkeiten und Sicherungen von Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2013

		Gesamtbetrag 31.12.13 in T€	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr in T€	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre in T€	Restlaufzeit über 5 Jahre in T€
1.	**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**	86.768	2.379	6.704	77.685
	(Vorjahr)	93.667	2.422	6.858	84.387
2.	**Erhaltene Anzahlungen**	7.993	7.993	0	0
	(Vorjahr)	7.537	7.537	0	0
3.	**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	2.977	2.977	0	0
	(Vorjahr)	4.577	4.577	0	0
4.	**Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**	20.482	20.482	0	0
	(Vorjahr)	7.536	7.536	0	0
	davon gegenüber Gesellschaftern € 20.293 (Vorjahr € 7.085)				
5.	**Verbindlichkeiten gegenüber der FHH**	3.654	3.654	0	0
	(Vorjahr)	781	781	0	0
6.	**Sonstige Verbindlichkeiten**	2.095	2.023	72	0
	(Vorjahr)	1.297	1.237	60	0
	Gesamt	**123.969**	**39.508**	**6.776**	**77.685**
	(Vorjahr)	115.395	24.090	6.918	84.387

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

Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

(6) Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieterlösen (T€ 45.252) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Verwaltungs- und Baubetreuungsleistungen (T€ 3.729) und Erlösen aus Umlagen und anderen Erlösen (T€ 6.229).

Unter den Mieterlösen werden Erlöse aus den angemieteten unbebauten Grundstücken (T€ 7.389; Vorjahr: T€ 5.817), den Streupachtpachtflächen (T€ 534; Vorjahr: T€ 504) sowie den Pachthöfen (T€ 471; Vorjahr: T€ 0) ausgewiesen.

(7) Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge i.H.v. T€ 969 (Vorjahr: T€ 743) ausgewiesen. Es handelt sich im Wesentlichen um Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (T€ 730; Vorjahr: T€ 114) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 162; Vorjahr: T€ 441). Weitere nennenswerte periodenfremde Erträge oder Aufwendungen sind wie im Vorjahr nicht angefallen.

(8) Unter den Haus- und Grundstücksaufwendungen werden Mietaufwendungen aus den angemieteten unbebauten Grundstücken (T€ 6.654; Vorjahr: T€ 5.315), den Streupachtpachtflächen (T€ 316; Vorjahr: T€ 315) sowie den Pachthöfen (T€ 303; Vorjahr: T€ 0) ausgewiesen.

(9) Auf Grundlage der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge wurden von der Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH, der Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH und der GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH Erträge aus der Gewinnabführung in Höhe von insgesamt T€ 58 (Vorjahr: T€ 25) an die Sprinkenhof abgeführt.

(10) Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von T€ 333 (Vorjahr: T€ 327) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen und Altersteilzeitverpflichtungen.

(11) Entsprechend dem bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag werden € 6.113.791,73 an die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, abgeführt.

Beteiligungen	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital in €	Ergebnis 2013 in €
GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH	Hamburg	100 %	25.000,00	0
Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH	Hamburg	100 %	26.000,00	0
Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH	Hamburg	100 %	27.796,58	0

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus der Anmietung der Geschäftsräume belaufen sich feste finanzielle Verpflichtungen auf T€ 579 p.a.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus zwangsläufigen Folgeinvestitionen. Die Folgeinvestitionen betreffen vor allem die Neubauvorhaben für den Umbau der Alten Rindermarkthalle sowie die Sanierungsarbeiten für die Kasematten für die DB-Netz AG. Nach aktuellen Planungen werden Folge-investitionen von insgesamt € 10,1 Mio. erwartet.

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

Sonstige Angaben

Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter betrug 89 Angestellte und 14 gewerbliche Mitarbeiter.

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013 beinhalten € 110.000,00 und € 100.00,00 erfolgsunabhängige Geldbezüge, € 29.250,00 und € 24.375,00 erfolgsabhängige Geldbezüge sowie € 32.477,47 und € 16.948,41 geldwerte Zusatzleistungen, insgesamt € 171.727,47 und € 141.323,41 (Vorjahr: € 168.606,51 und € 139.955,81). Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen für die Vorstände beträgt € 718.425,00.

An ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebenen wurden Versorgungsbezüge in Höhe von € 92.937,03 gezahlt. Der Rückstellungsbetrag für Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände bzw. Hinterbliebene beträgt € 1.070.763,00. Von der Unterdotierung in Höhe von T€ 661 entfallen auf ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebenen T€ 178.

An den Aufsichtsrat wurden außer den Sitzungsgeldern in Höhe von € 1.320,00 keine Vergütungen gezahlt.

Im Jahresabschluss 2013 sind Aufwendungen für die Abschlussprüfung von T€ 29 enthalten.

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

Die Sprinkenhof und ihre Tochtergesellschaften GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH und Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH werden über die spriag-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, in den befreienden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 der HGV einbezogen (kleinster Kreis), der im Bundesanzeiger offen gelegt wird.

Die HGV 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 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, 28. März 2014

Ebner Stolz 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 vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Die Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Hamburg, die vom Aufsichtsrat den Prüfungsauftrag erhielt, hat den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 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 2013. 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 2013.

Hamburg, im Juni 2014
Der Aufsichtsrat

Dr. Sibylle Roggencamp
(Vorsitzende)

MERCEDES-HAUS

Billhorner Brückenstr. 40
in Rothenburgsort

Insbesondere kleineren Gewerbetreibenden müssen Flächen von geringer Größe und guter Verkehrsanbindung zur Verfügung stehen. Mit einer exzellenten Verkehrsanbindung bietet das „Mercedes-Haus“ passende Flächen für den kleineren Gewerbebetrieb.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2013 ZUM HAMBURGER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die SpriAG – Sprinkenhof AG
und ihre Tochtergesellschaften

Grundstücksgesellschaft Billstraße 82-84 mbH, Grundstücksgesellschaft Polizeipräsidium mbH und GGV Grundstücksgesellschaft Verwaltungsgebäude Neuenfelder Straße mbH haben im Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013 mit folgenden Ausnahmen alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) eingehalten, die von den jeweiligen Geschäftsführungen und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind.

Von folgenden Punkten wurde abgewichen:

5.1.5 Protokolle über Aufsichtsratsbeschlüsse (Sitzungen, Beschlüsse im Umlaufverfahren etc.) sollen spätestens vier Wochen nach Beschlussdatum allen Aufsichtsratsmitgliedern vorliegen.

Erläuterung: Die Protokolle der Aufsichtsratssitzungen lagen nicht in allen Fällen vier Wochen nach Beschlussdatum allen Aufsichtsratsmitgliedern vor.

Hamburg, 10.12.2013

Henning Tants
Geschäftsleitung

Jan Zunke
Geschäftsleitung

Dr. Sibylle Roggencamp
Aufsichtsrat

MEHRJAHRESÜBERSICHT

	2013 in T€	2012 in T€	2011 in T€	2010 in T€	2009 in T€
Finanzkennzahlen					
Umsatzerlöse	55.210	51.844	51.629	52.805	49.919
Jahresergebnis	6.114	6.880	7.333	6.661	5.299
Bilanzsumme	139.841	130.430	117.697	108.272	107.132
Eigenkapital	6.486	6.486	6.486	6.486	6.486
Eigenkapitalquote in %	4,6	5,0	5,5	5,9	6,1
Cashflow	5.900	-700	2.200	9.939	8.902
EBIT	11.225	11.839	11.706	9.889	9.137
EBITDA	14.873	15.105	14.693	13.148	12.588
Instandhaltungsaufwendungen	5.980	4.547	5.280	7.193	6.345
Operative Daten					
Mitarbeiter (Anzahl)	103	109	98	94	94
Grundstücke/Objekte (Anzahl)	3.678	2.653	2.476	2.512	1.917
Mietverträge (Anzahl)	8.458	7.077	4.986	5.979	5.712
Mieterlöse	45.252	42.640	42.053	44.046	41.833

OPERNMANTEL

Gustav-Mahler-Platz 1
in der Neustadt

Bei laufendem Opernbetrieb wurden mit der Mantelbebauung an der Oper neben der Erweiterung der Hamburgischen Staatsoper hochwertige Büro- und Ladenflächen im Herzen Hamburgs an den Colonnaden geschaffen.

Nach Jahren räumlicher Platznot wurde in bester Citylage zwischen Colonnaden und Theaterstraße für die Hamburgische Staatsoper ein neues Betriebsgebäude mit Probebühnen und Kostümwerkstätten geschaffen.

Wie ein Bildhauer hat der Architekt sich bei seinem Entwurf vom Ort inspirieren lassen: Jedes Geschoss entspricht der Stimme eines Chores oder dem Instrument eines Orchesterstückes. Die Einzelstimmen als Geschosse ergeben als Ganzes eine Fassade nach dem inneren Prinzip einer Partitur.

VORSTAND

Henning Tants	Vorstandssprecher
Jan Zunke	Vorstand

AUFSICHTSRAT

Dr. Sibylle Roggencamp	Amtsleiterin in der Finanzbehörde Vorsitzende
Rainer Wiemers	Referent der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH stellvertretender Vorsitzender
Dr. Susanne Gesa Umland	Referentin der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH bis zum 11. Juni 2013
Petra Burmester	Referentin der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH seit dem 10. Dezember 2013
Sylke Andresen-Schmidt	SpriAG - Sprinkenhof AG Technische Angestellte
Frank Michaelis	SpriAG - Sprinkenhof AG Kaufmännischer Angestellter
Peter Axmann	Leiter Immobilienkunden bei der HSH Nordbank AG

Hamburg, den 28. März 20

Henning Tants
(Vorstandssprecher)

Jan Zunke
(Vorstand)

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

Telefon: 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

Herstellung
Konzept: Atelier Schümann GmbH
Artdirection: H. A. Prinz Reuss
Fotos: Beate Zoellner
Druck: eurodruck, Hamburg

SCHMIDT THEATER

Spielbudenplatz 24
auf St. Pauli

Das neue Schmidt Theater ist längst eine feste Größe auf der sündigen Meile. Das alte Theater musste aufgrund von Baufälligkeit abgerissen werden. An seiner Stelle entstand ein Neubau, der seit dem 8. August 2005 das neue Schmidt Theater beherbergt. Trotz der modernen Fassade des neuen Theaters wurde im Inneren der Charme des alten Theaters erhalten. Pünktlich zum 8. August 2005, genau 17 Jahre nach der Eröffnung des alten Theaters, konnte die Wiedereröffnung gefeiert werden.

Im Gebäude befinden sich in den oberen Etagen weitere Büroflächen, die zweckgebunden vermietet werden.

Sprinkenhof AG