

***Wirtschaftliche Lage der
Technische Werke Eberswalde GmbH
und der
Wirtschaftsförderungsgesellschaft
Eberswalde mbH***

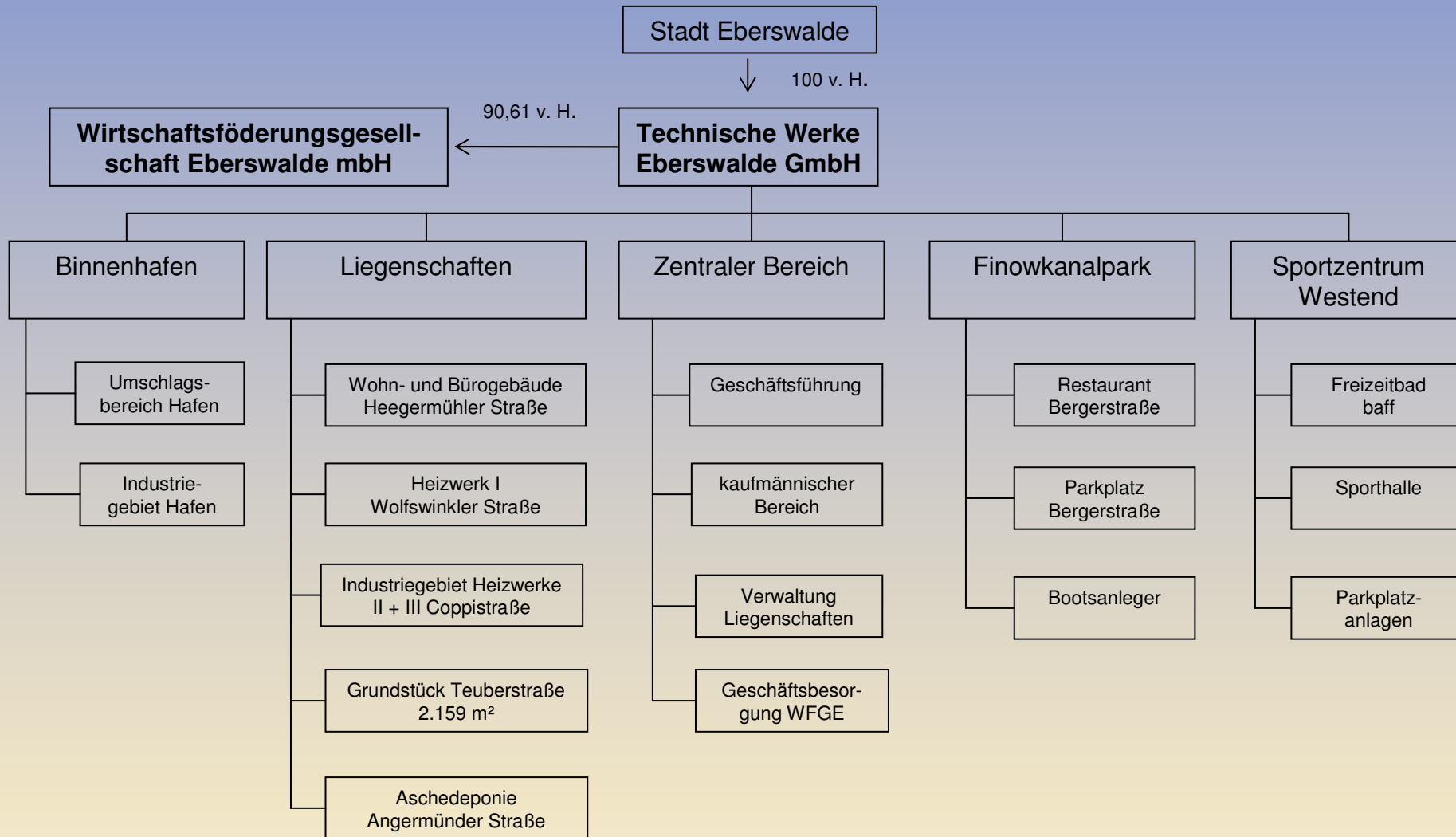
Inhalt

1. Organigramm
2. Bilanzergebnis der TWE 2012
3. Finanzergebnis der TWE 2012
4. Spartenentwicklung
 - 4.1 Liegenschaften
 - 4.1.1 Wohn- und Bürogebäude
 - 4.1.2 Heizwerk I Wolfswinkler Straße

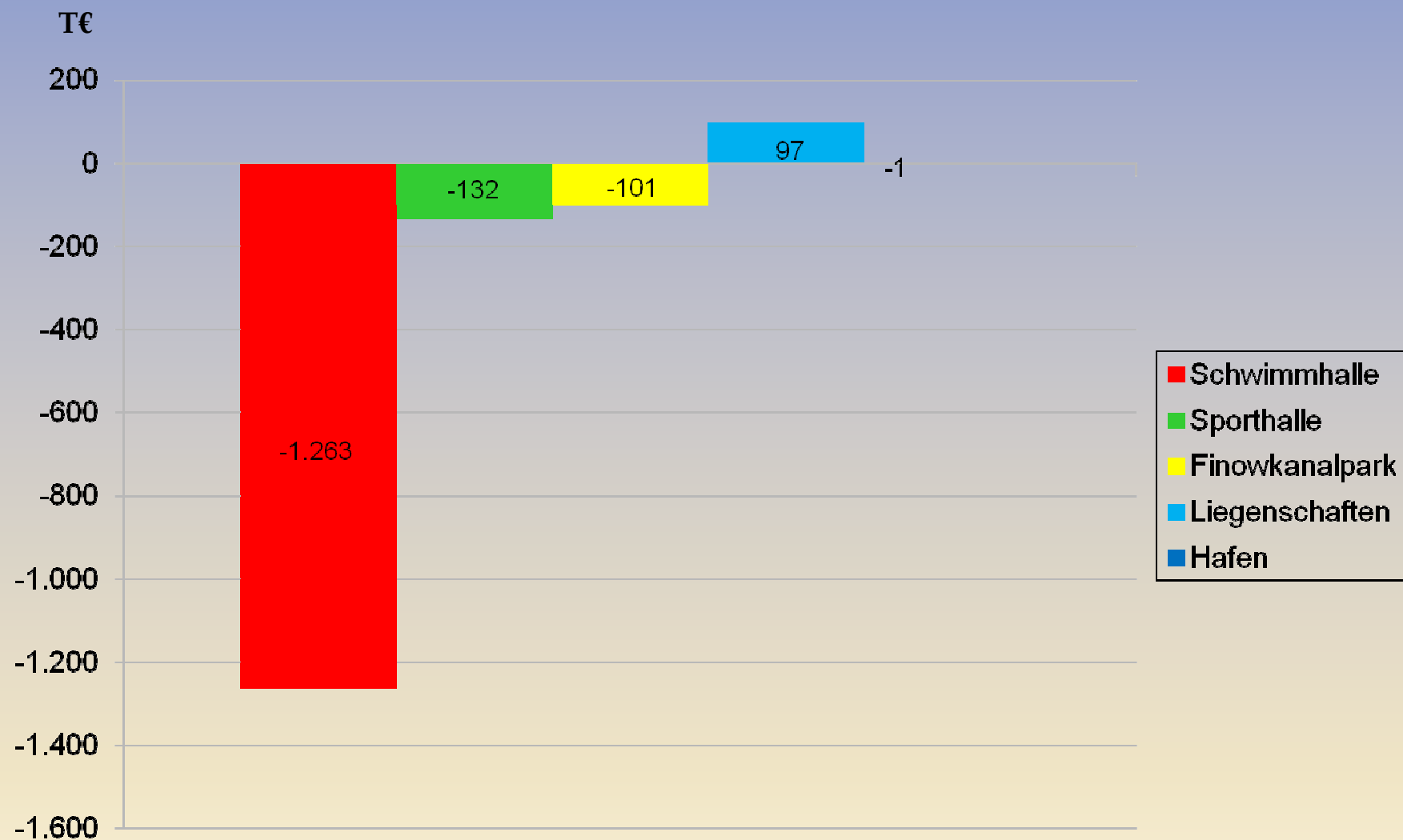
- 4.1.3 Industriegebiet Coppistraße Heizwerke II und III
- 4.1.4 Aschedeponie Angermünder Straße
- 4.2 Finowkanalpark
- 4.3 Binnenhafen
- 4.4 Sportzentrum Westend
- 5. Energetische Untersuchung Sportzentrum Westend
 - 5.1 Heizenergieverbrauch
 - 5.2 Wassertechnik

- 5.3 Beleuchtung
6. Bisherige Maßnahmen zur Senkung der Personal- und Betriebskosten
7. Altenburg BäderReport 2013
8. Untersuchung Deutscher Saunabund 2012
9. Entwicklungsprognose der Gesellschaft bis 2020
10. Wirtschaftliche Lage der WFGE

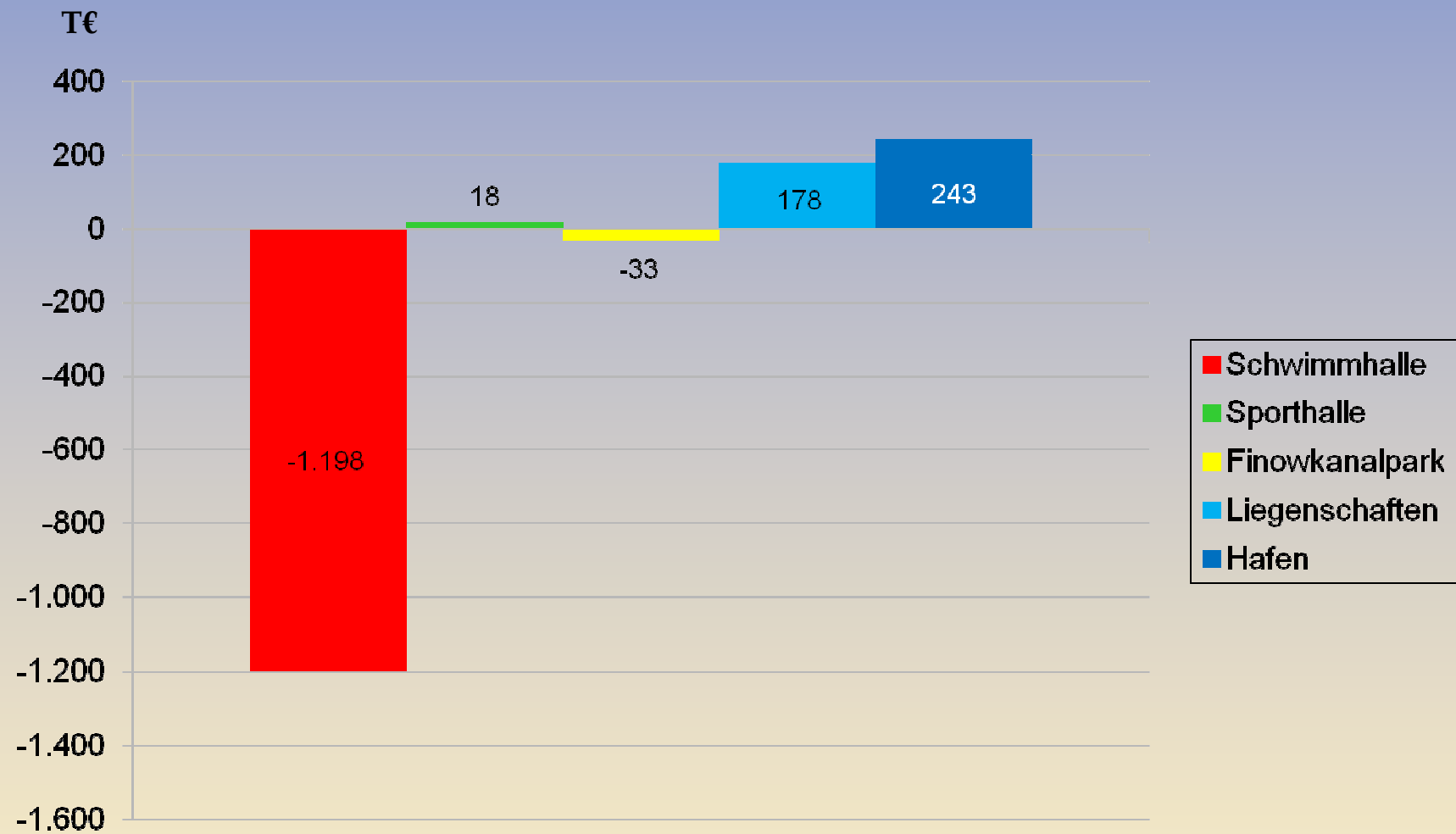
1. Organigramm



2. Bilanzergebnis der TWE 2012



3. Finanzergebnis der TWE 2012



4. *Spartenentwicklung*

4.1 Liegenschaften

4.1.1 Wohn- und Bürogebäude Heegermühler Straße 63

- 2005 von der Stadt Eberswalde käuflich erworben
- 2006/07 Aus- und Umbau zum Wohn- und Bürogebäude
 - 4 Wohneinheiten
 - 3 Büroeinheiten
 - Vermietungsstand 100 %
u. a. Kreissportbund Barnim e. V.

- Aus- und Umbaukosten
ca. 750.000 Euro
- Anschaffungskosten
80.000 Euro
- Erhöhung des
Anlagevermögens der
Gesellschaft



4.1.2 Heizwerk I Wolfswinkler Straße

- 1996/97 Einbringung der Liegenschaft im Zuge der Aufteilung des Strom- und Fernwärmevermögens der OSE (Oder-Spree-Energieversorgung AG)
- Liegenschaft, ca. 28.000 m², bebaut mit altem Heizkraftwerk (Kraftwerk Klingenberg, MEW)
- Technisches Denkmal
- Verkehrssicherungspflichten konnten nicht mehr erfüllt werden, daher Teilabriss 2006



- Baumaßnahmen zur Sicherung der noch vorhandenen Bausubstanz – Aufwand ca. 830.000 Euro
- 2005 Antrag auf Förderung in Höhe von 650.000 Euro bisher keine Reaktion
- keine Medienversorgung (Strom, Wasser, Gas, Fernwärme)
- keine Straßenanbindung
- sehr schwierige Vermarktungsmöglichkeiten

4.1.3 Industriegebiet Coppistraße Heizwerke II und III

- Einbringung analog Heizwerk I
- Fläche der Liegenschaft insgesamt 137.000 m² inkl. Grünflächen, Straßen, Gleisanlagen
- Abriss der Mehrzahl der Gebäude der Heizwerke durch die TWE
- Herstellung der Bebaubarkeit erschwert durch diverse unterirdische alte Versorgungssysteme, keine brauchbare Dokumentation



Ansiedlungen Industriegebiet Coppistraße

Ansiedlungsflächen gesamt	102.000 m ²
davon vermarktet:	
H. Maher Ayyad	11.200 m ²
Tharo	9.700 m ²
Uffrecht	8.700 m ²
UWEG	3.600 m ²
AREM	1.000 m ²
Jeche	2.300 m ²
Lemke	1.000 m ²
ZEKO	3.300 m ²
WILAB	4.200 m ²
Köhler	2.000 m ²
Restfläche	55.000 m ²

4.1.4 Aschedeponie Angermünder Straße

- Einbringung analog Heizwerk I
- über 3 Jahrzehnte Einschwemmfläche für Ascheaustrag Heizwerke I, II und III
- Fläche ca. 83.000 m²
- Auflage Landesumweltamt zur Sicherung und Abdeckung der Deponie; Projektkosten zur Sicherung 1,2 Mio. Euro

- Durch ein abgestimmtes Bodenannahmemanagement und der Andienung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen können die Sanierungskosten auf mindestens ca. 10 % reduziert werden.

Auflagen

- Bodenabdeckungen in unterschiedlichen Qualitäten ca. 316.000 m³ gesamt
- Anpflanzungen

Realisierungsstand

•ca. 30.000 m² bepflanzt

•ca. 140.000 m³
Bodenabdeckung
offen



4.2 Finowkanalpark



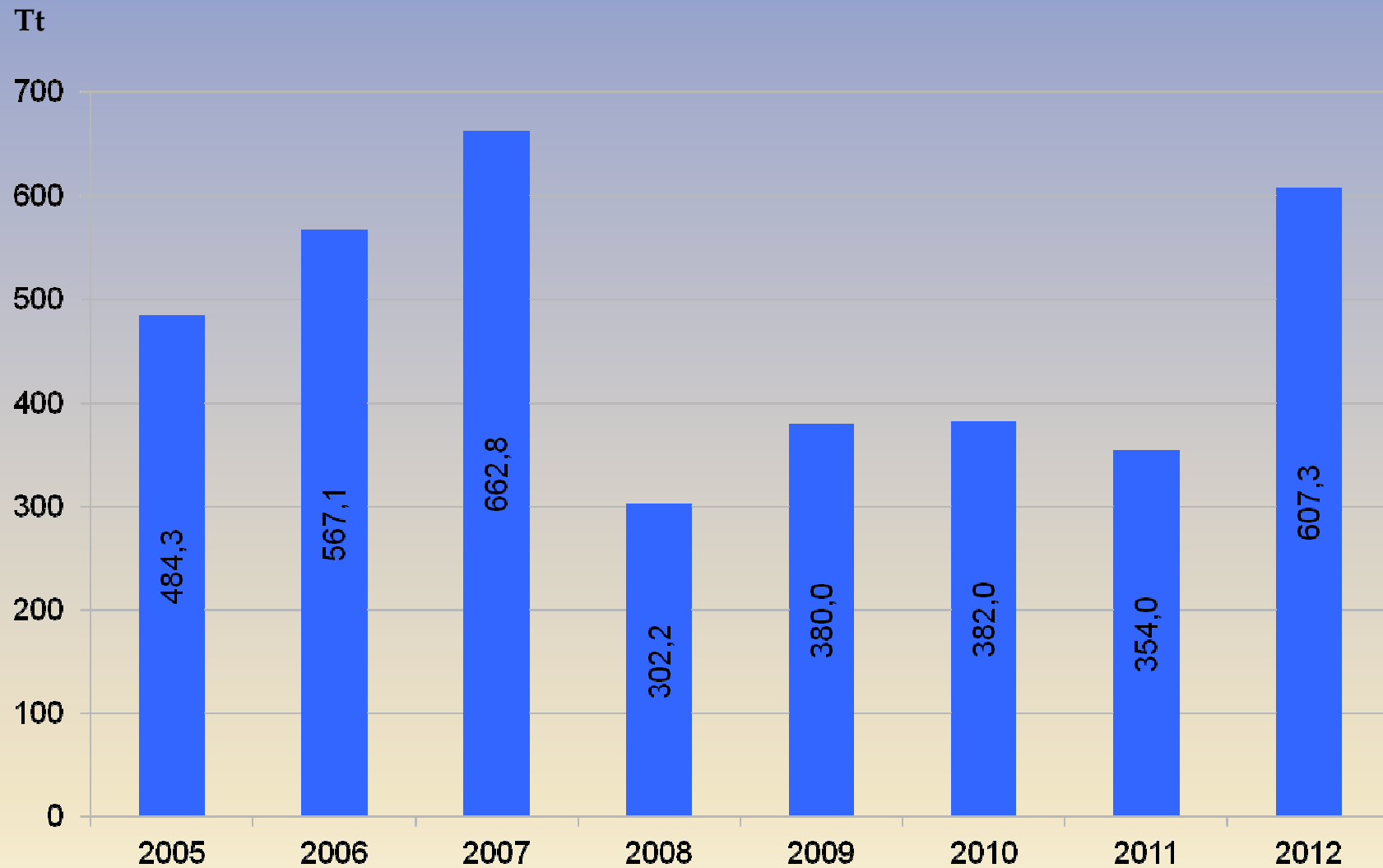
- Restaurant mit Terrasse
- Parkplätze, auch für Busse
- Anlagestelle für Fahrgast-schiffahrt
- Bootssteg für Sportboote



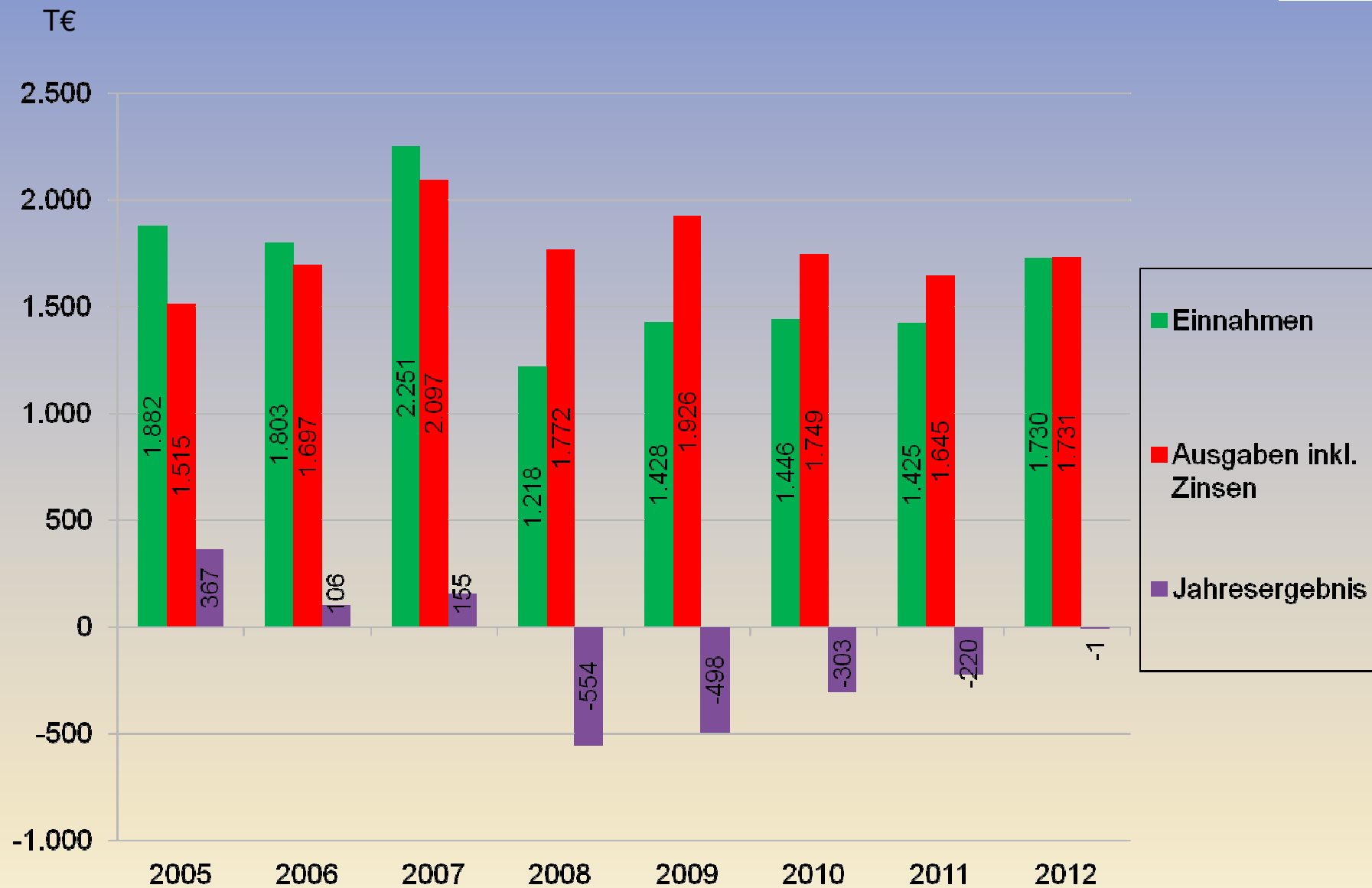
- seit Juli 2011 neuer Betreiber
- Verpflichtung gegenüber der ILB aus der Fördermittelzuwendung für die Gaststätte im Januar 2012 erfüllt
- 2012 Erneuerung der Restaurantterrasse – Kosten ca. 30.000 Euro
- Die TWE steht Verkäufen nicht betriebsnotwendiger Immobilien offen gegenüber.

4.3 Binnenhafen

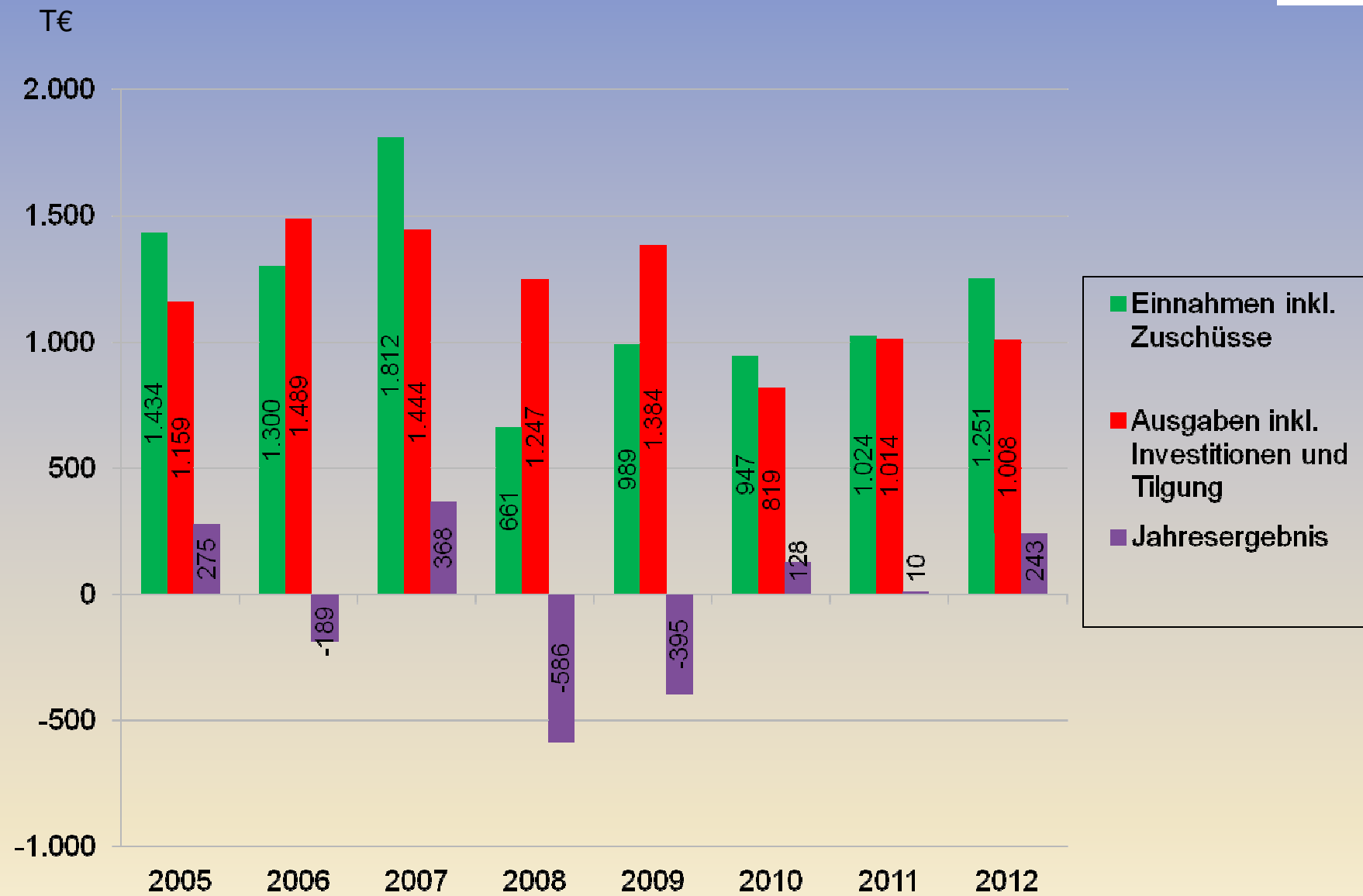
Umschlagsentwicklung



Bilanzergebnis Hafen

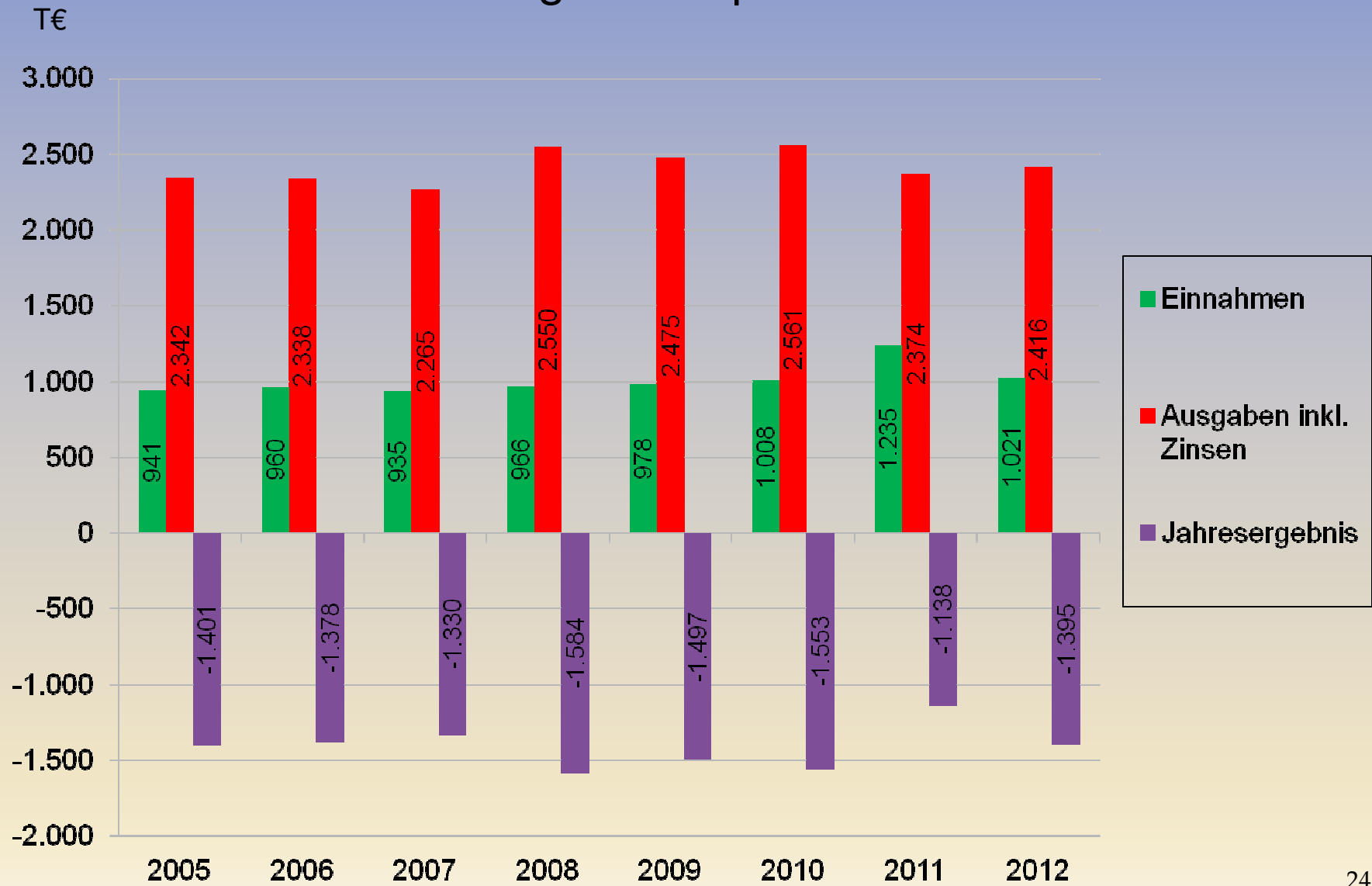


Finanzergebnis Hafen

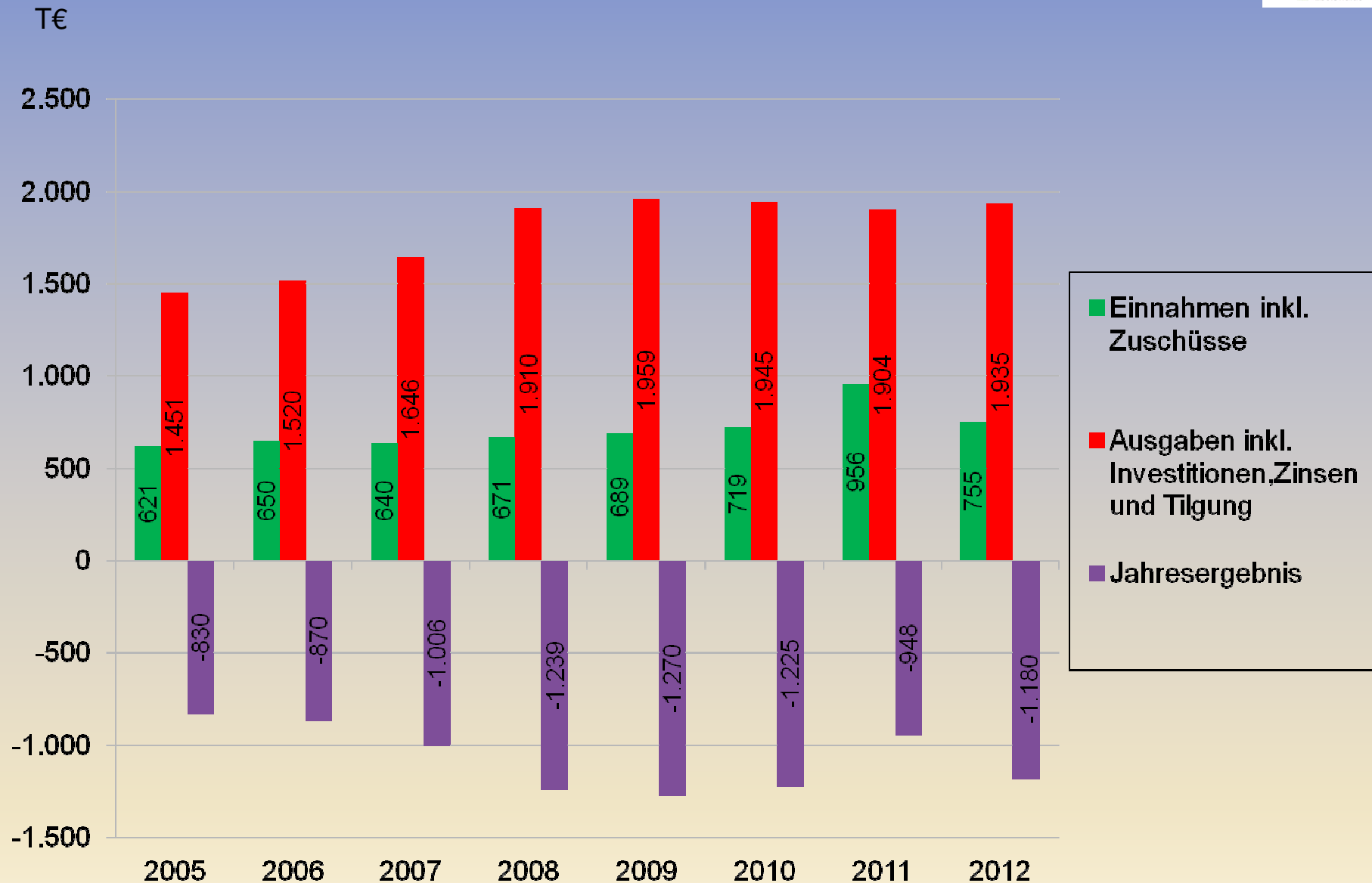


5.4 Sportzentrum Westend

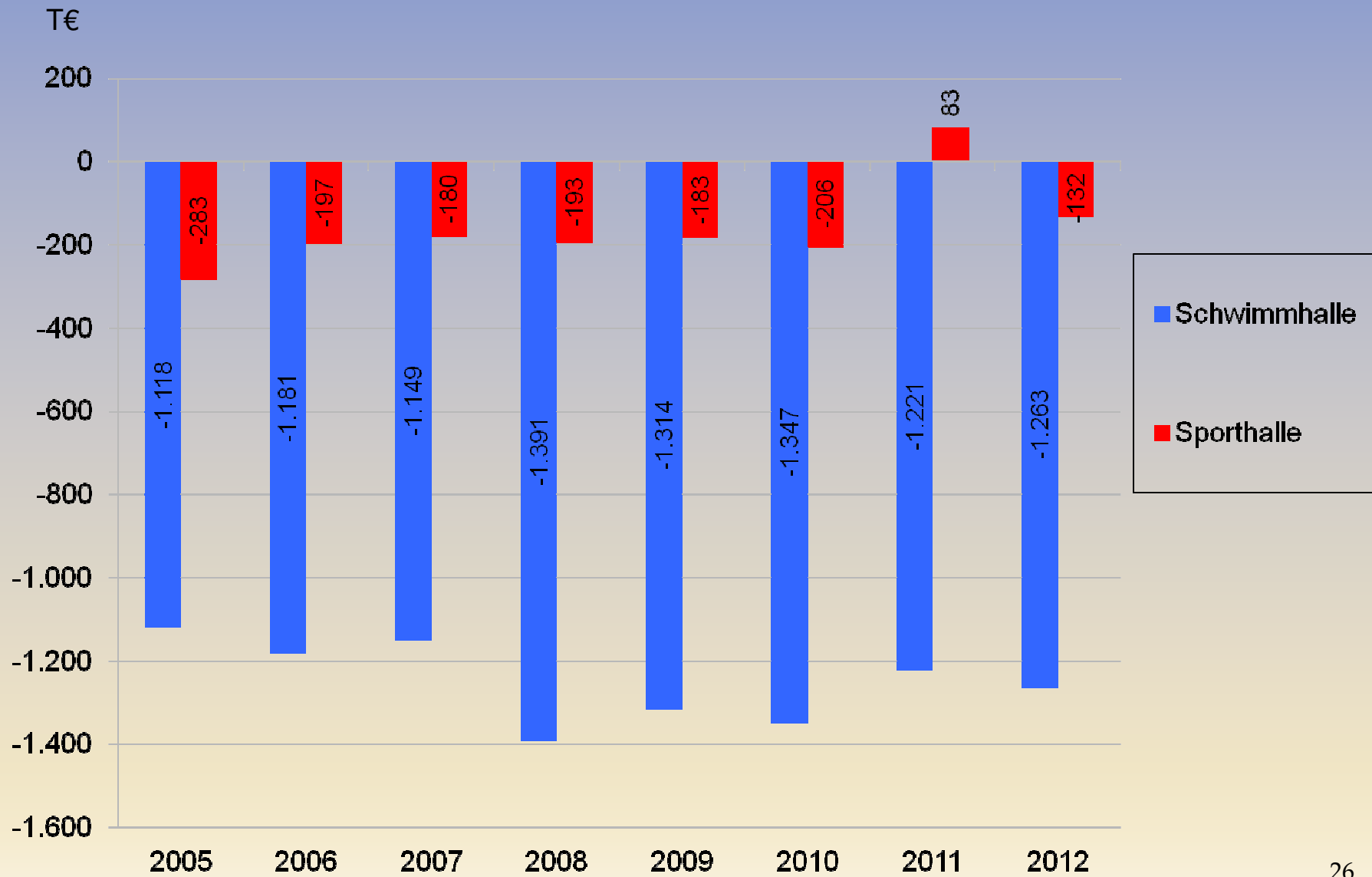
Bilanzergebnis Sportzentrum



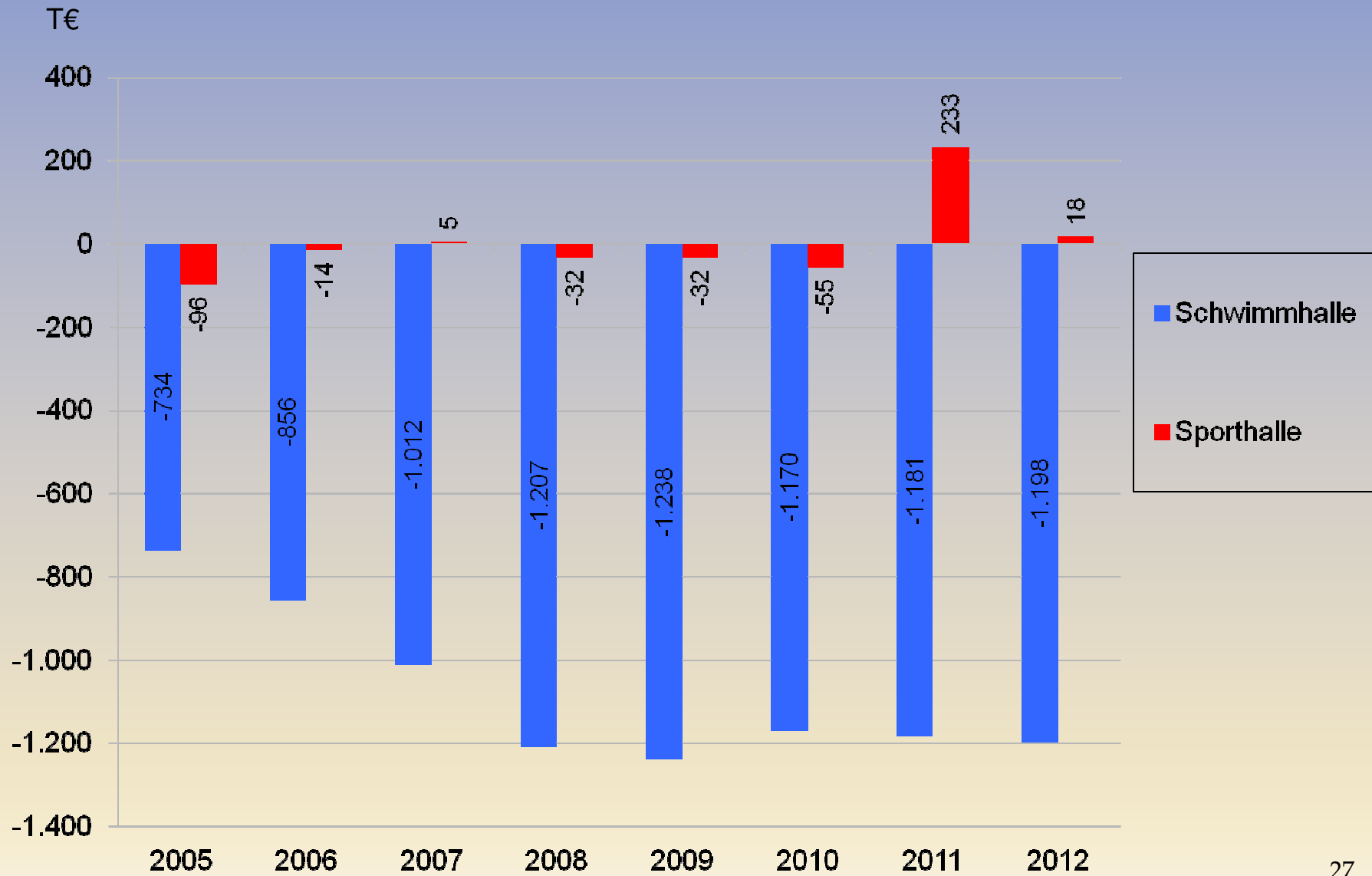
Finanzergebnis Sportzentrum



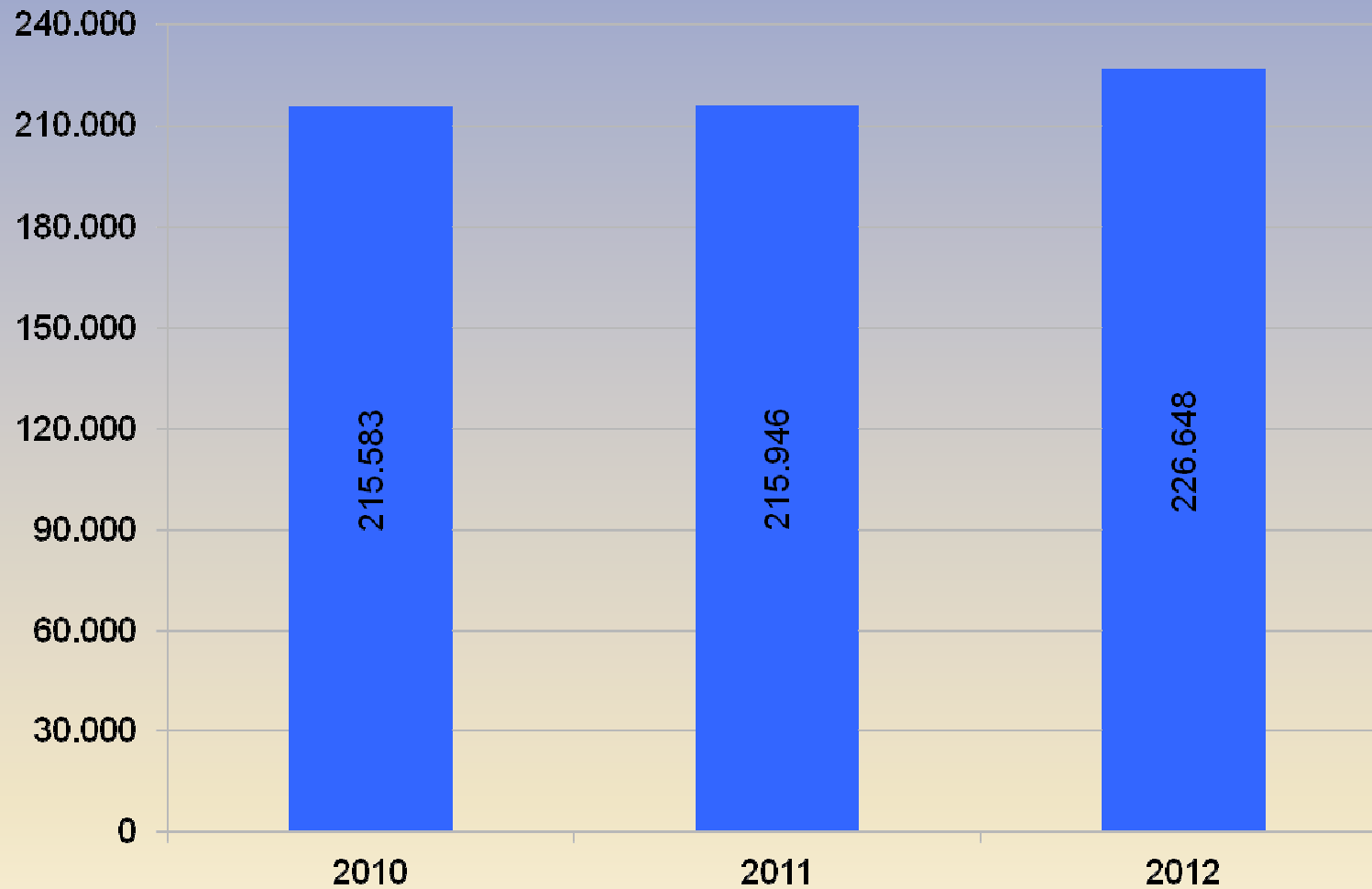
Bilanzergebnis Freizeitbad und Sporthalle



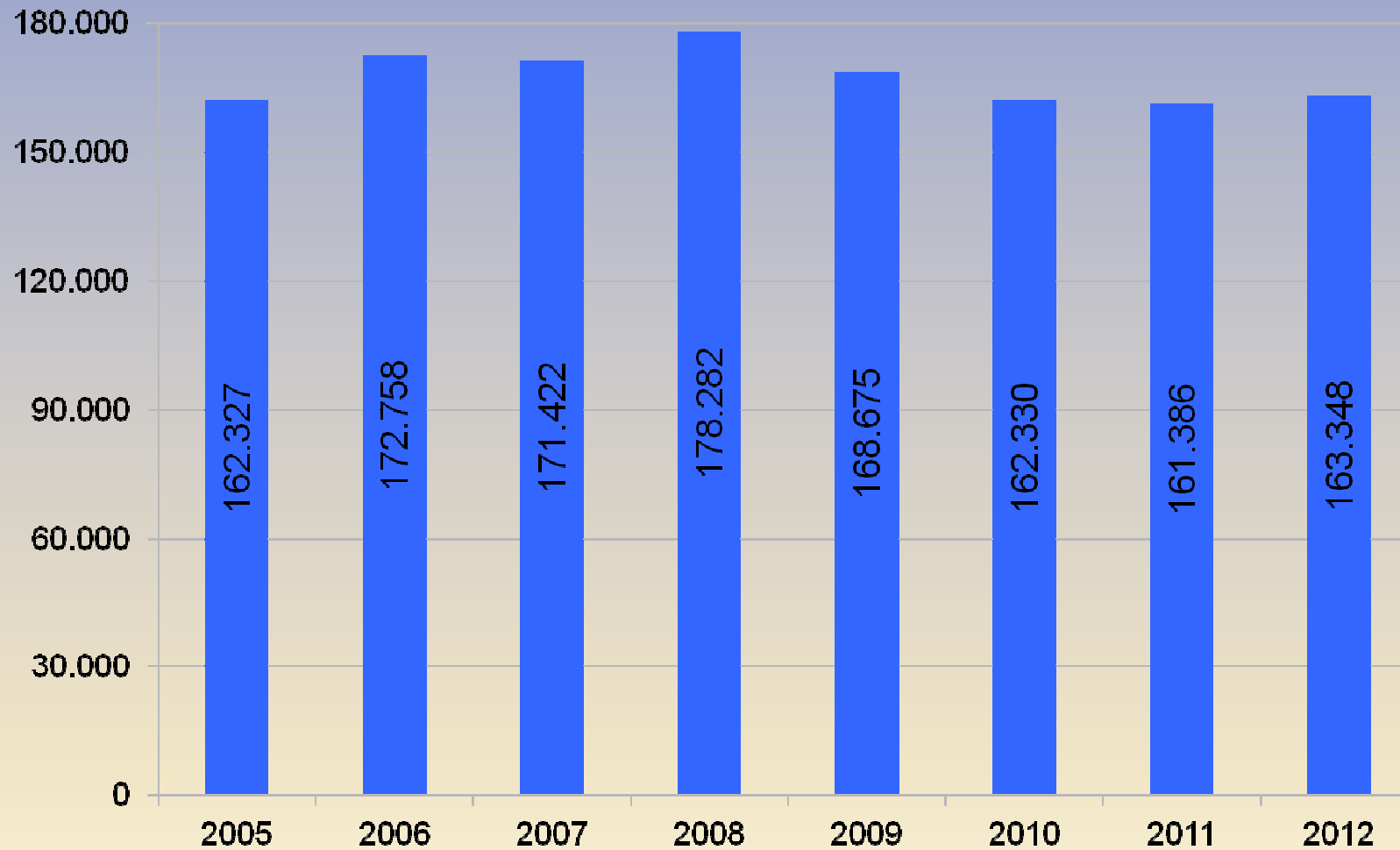
Finanzergebnis Freizeitbad und Sporthalle



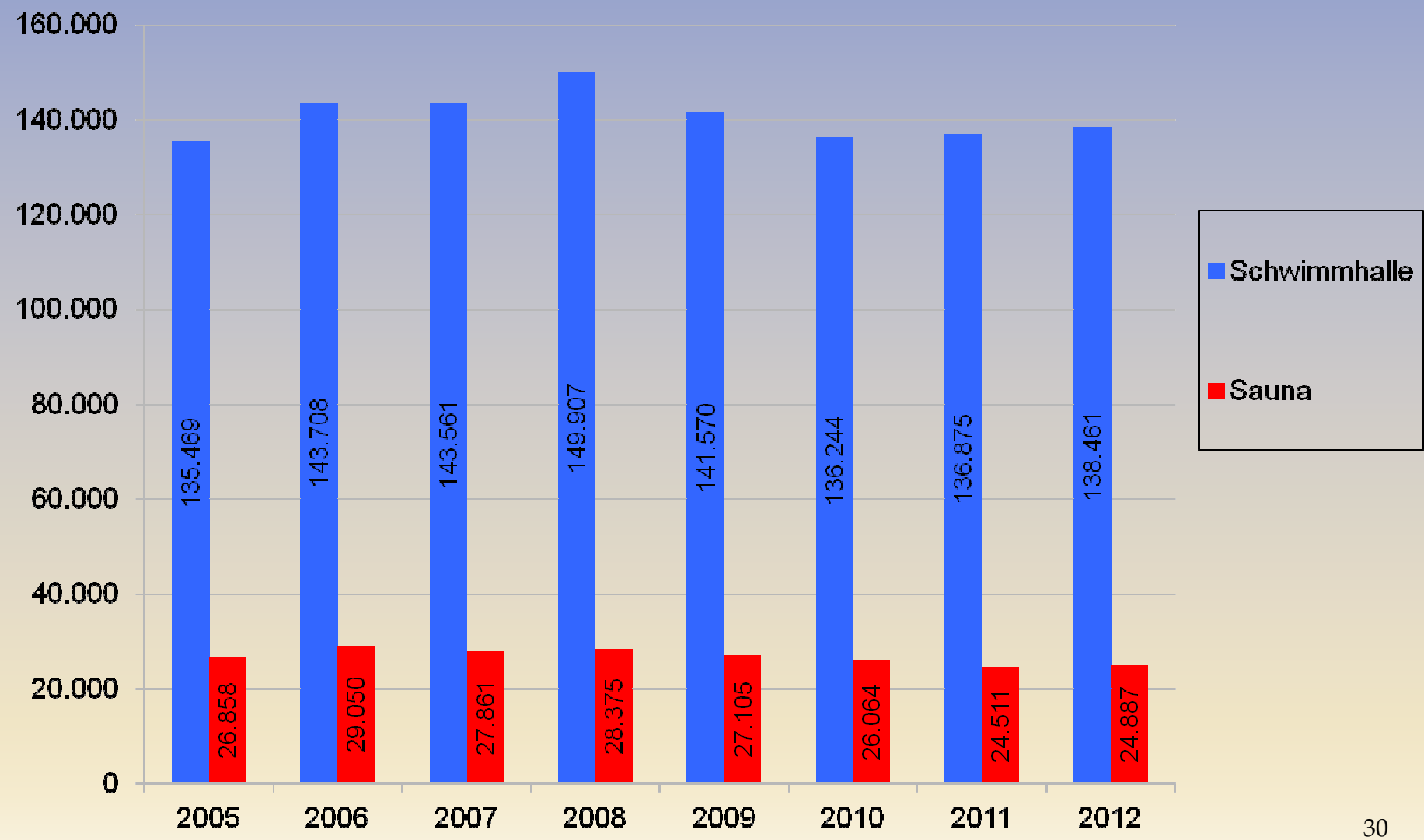
Besucherzahlen Sportzentrum



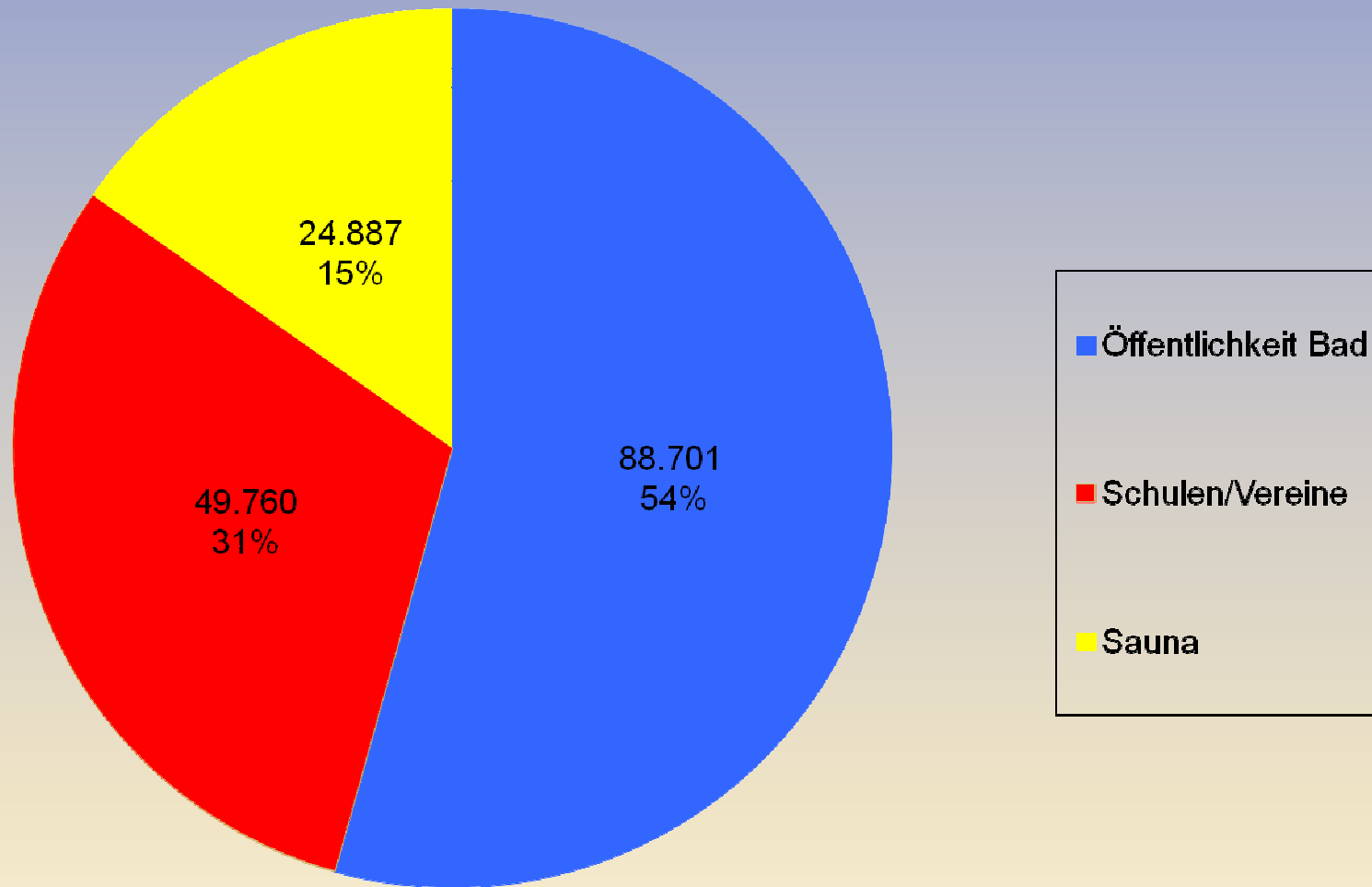
Besucherzahlen Freizeitbad



Besucherzahlen Schwimmhalle und Sauna

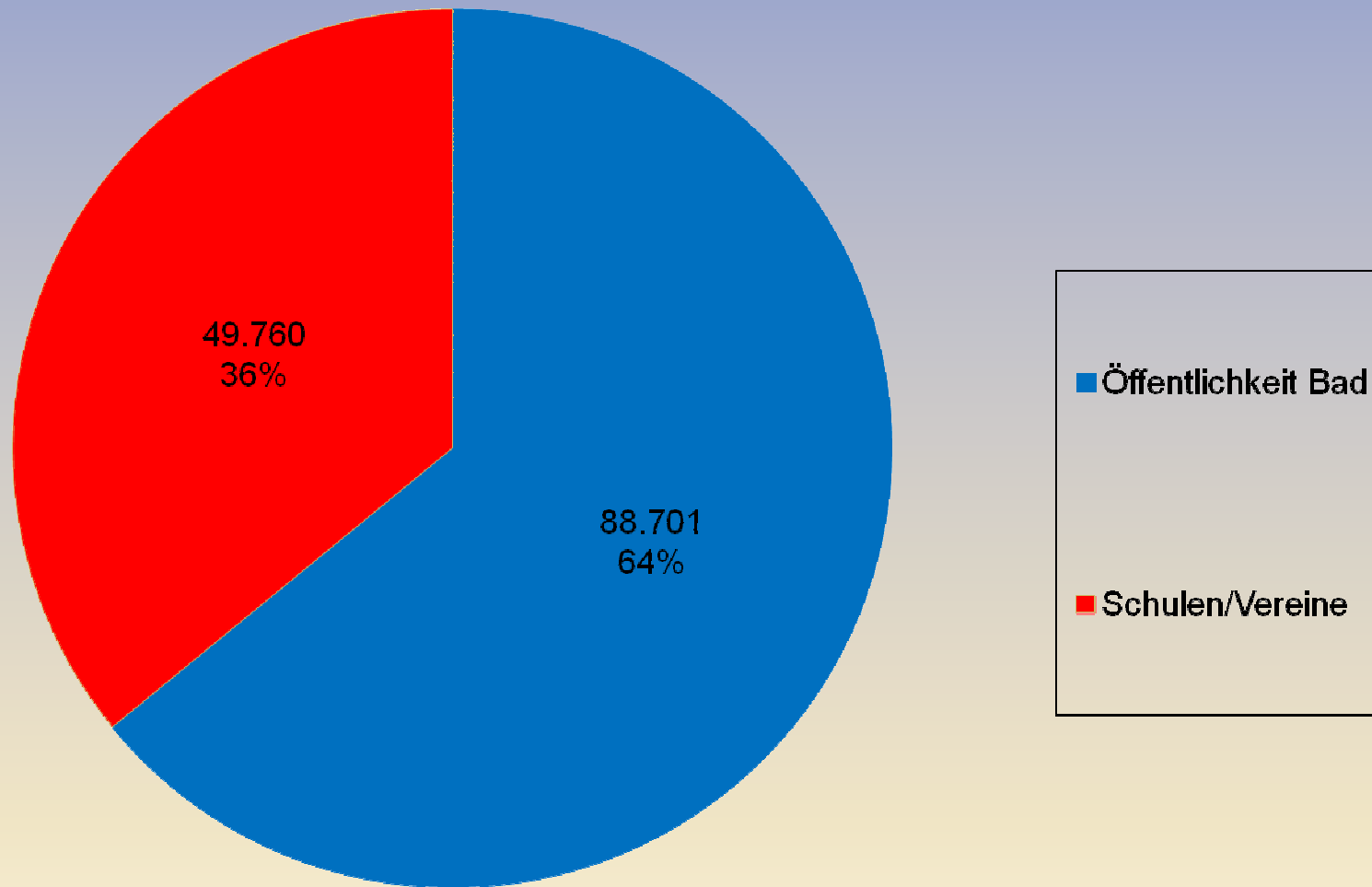


Besucherstruktur Freizeitbad 163.348 Besucher 2012

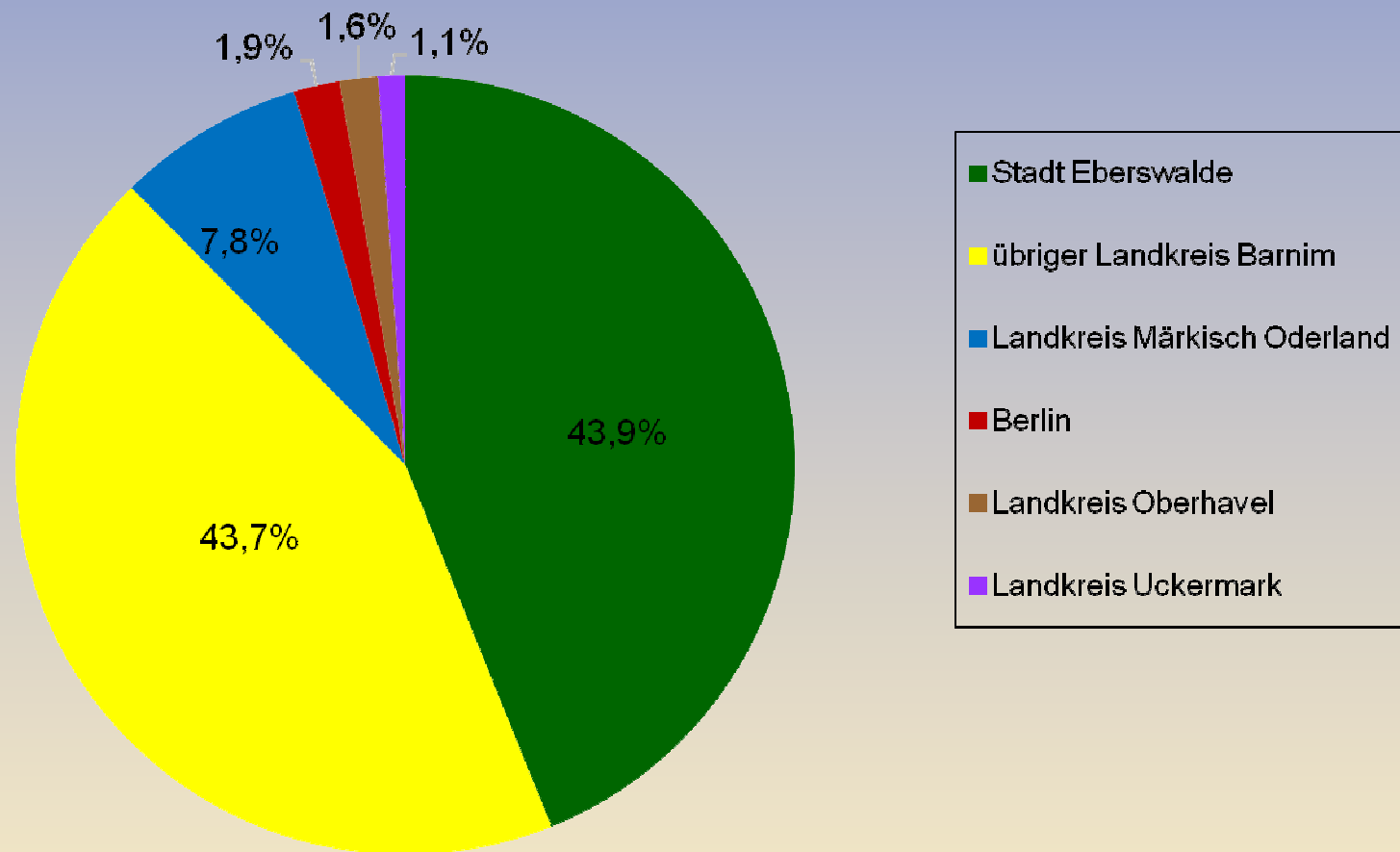


Besucherstruktur Schwimmhalle

138.461 Besucher 2012



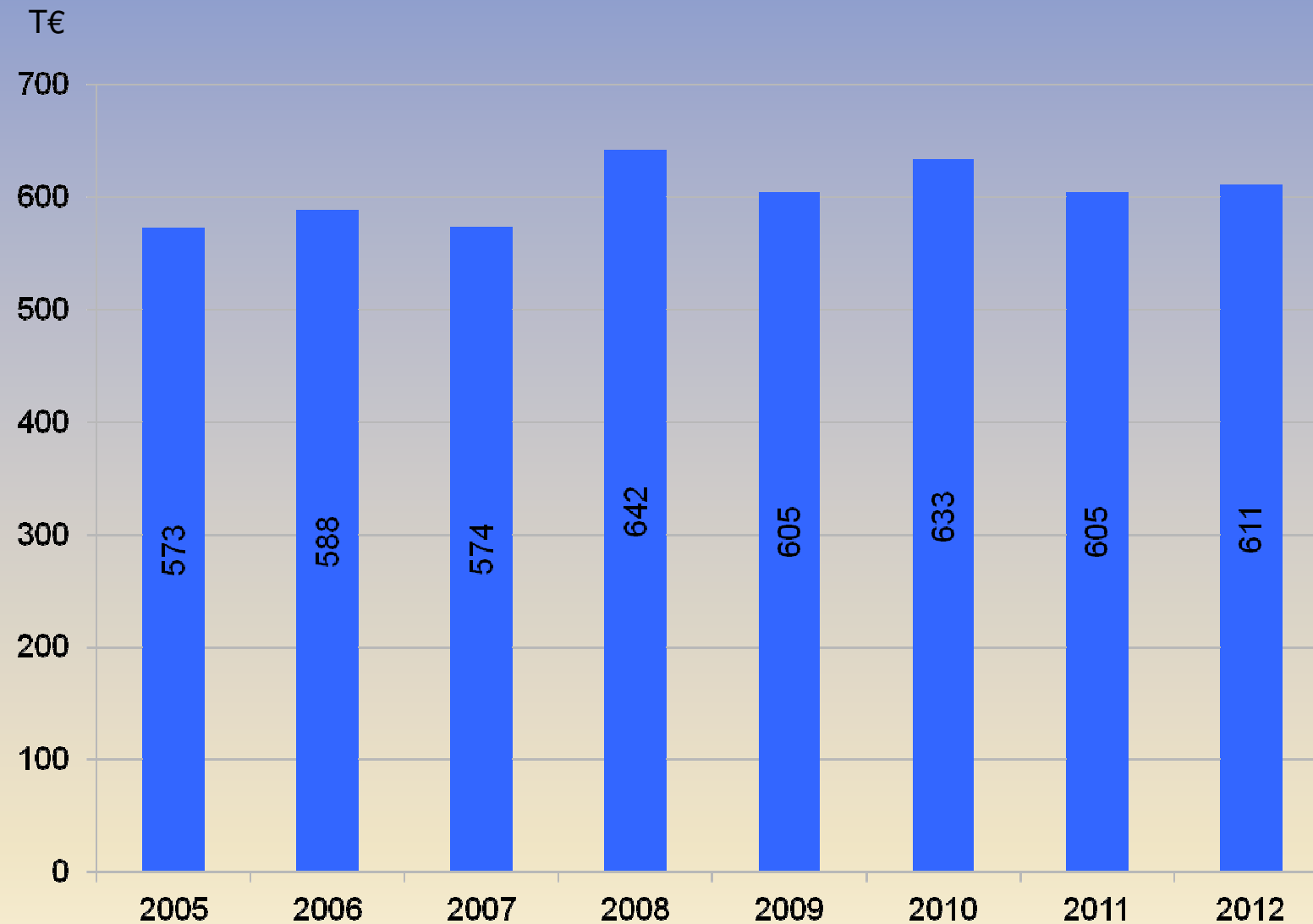
Auswertung der Postleitzahlenbefragung September – Dezember 2011



- Im Vergleich zur Befragung 2009 war der Anteil der Eberswalder Besucher stark rückläufig – ca. 21,1 %.
- Die Anzahl der Besucher aus dem LK Barnim stieg um 17,7 %, die des LK MOL um 2,8 %.
- Die Anzahl der befragten Besucher betrug 35.918 und kann durchaus als repräsentativ betrachtet werden.
- Mit 87,6 % der Besucher ist der LK Barnim das größte Einzugsgebiet.

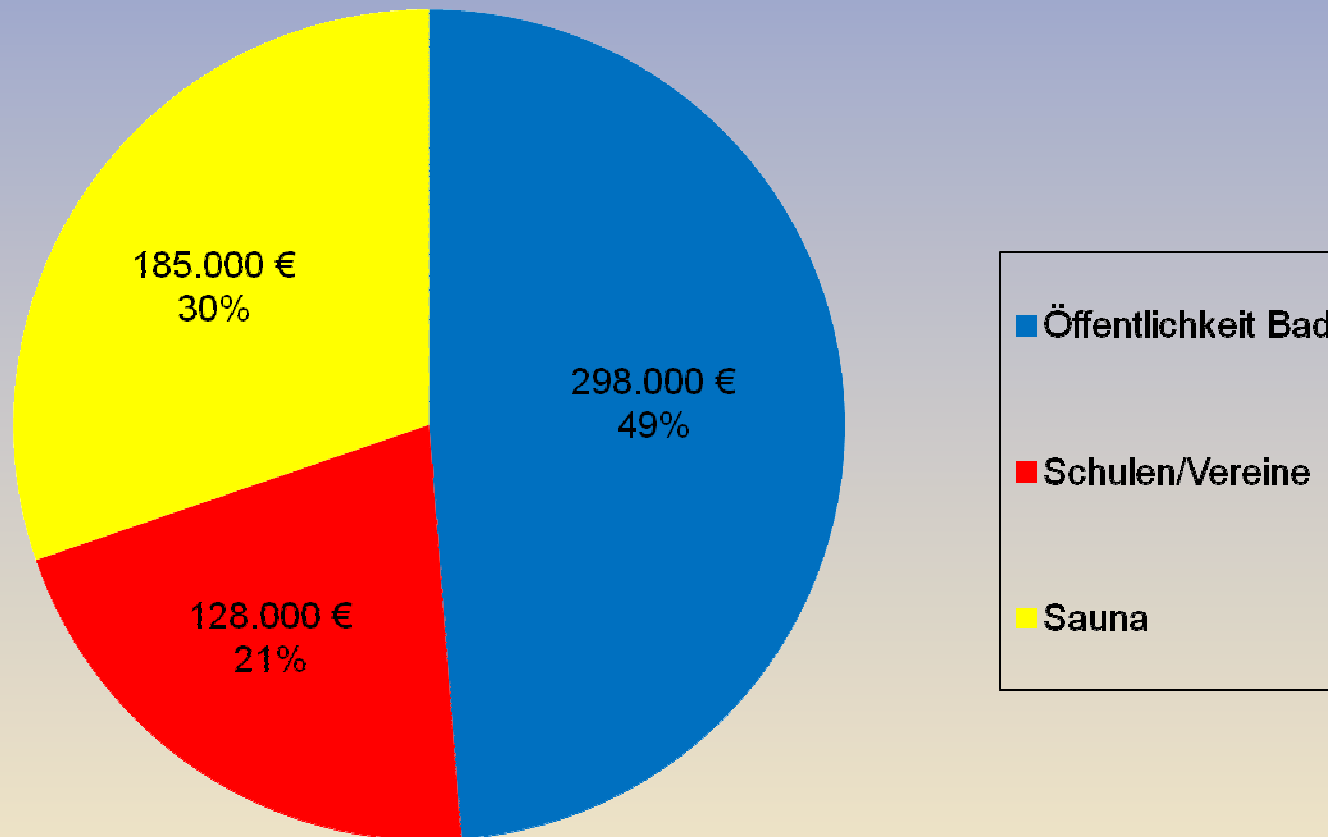
- Werbemaßnahmen
 - Werbung im BB-Radio
 - Buswerbung im Stadtgebiet
 - Sportplatzwerbung in der Stadt und im Umland
 - Werbetafeln im Stadtgebiet (temporär) und vor Einkaufsmärkten
 - Werbung in Printmedien (Zeitungen und Urlaubsjournal)
 - Werbung zu Veranstaltungen, z. B. Eberswalder Stadtlauf; baff Natur-Marathon Marienwerder
 - aktive Mitarbeit im Stadtteilverein Eberswalde Westend e. V.

Umsatzerlöse Freizeitbad Öffentlichkeit/Schulen/Vereine



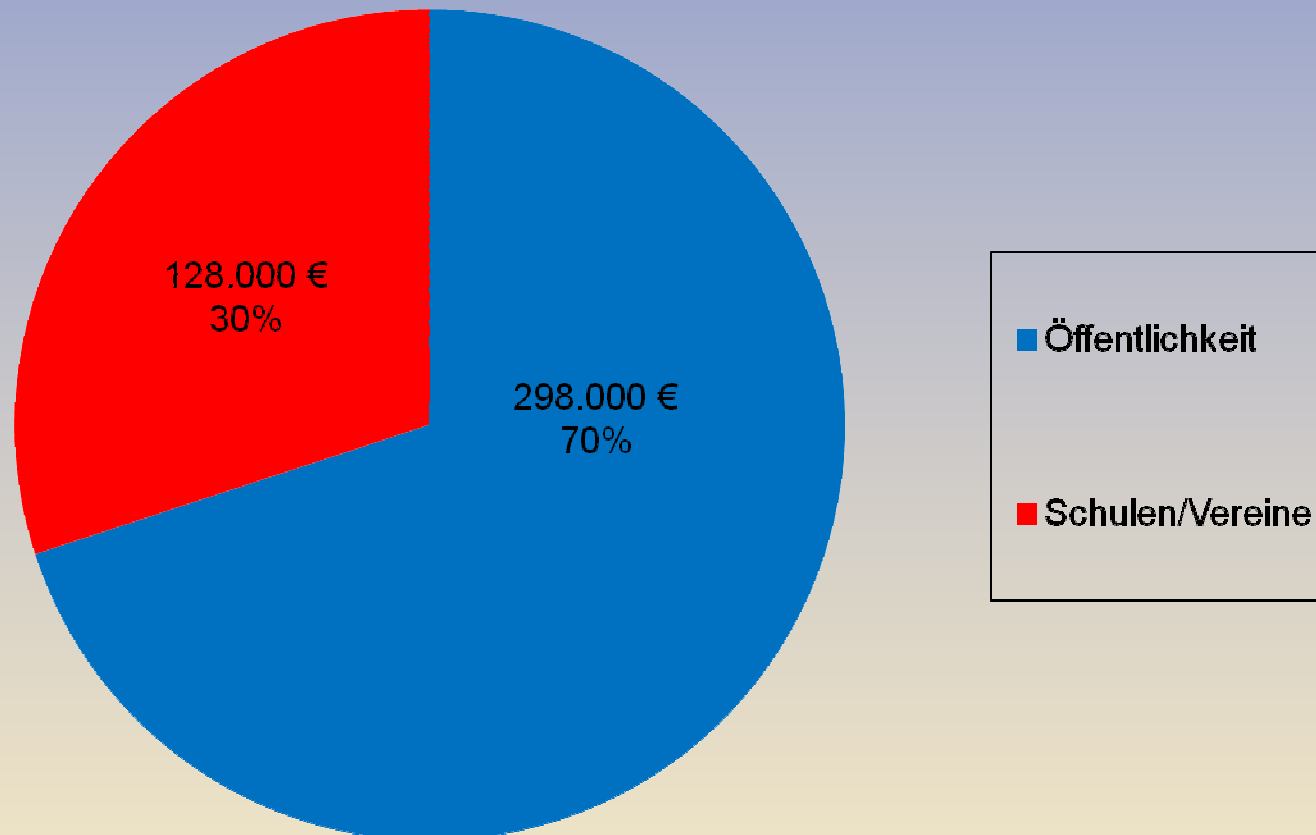
Erlösstruktur Freizeitbad

611.000 € Erlös 2012

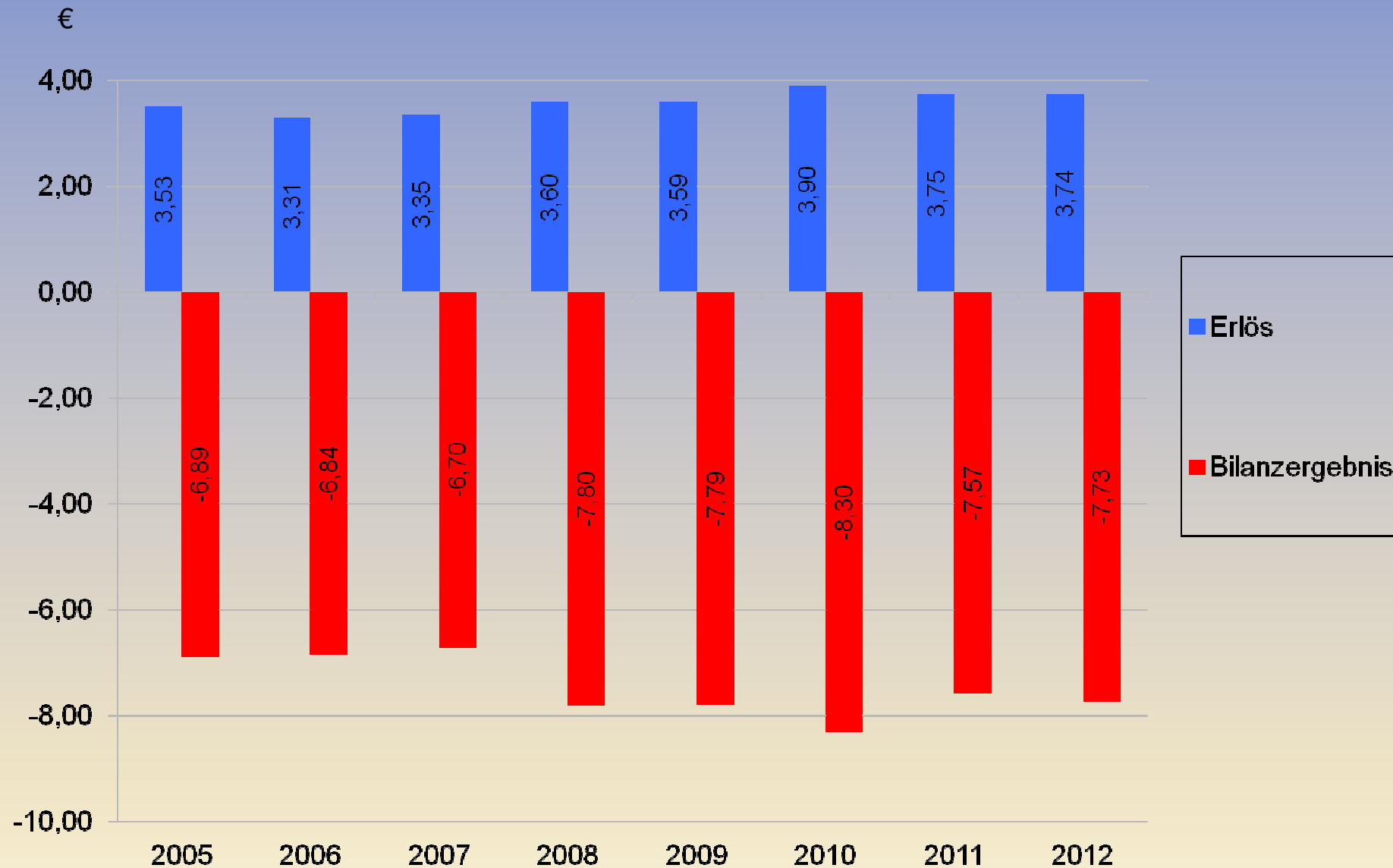


Erlösstruktur Schwimmhalle

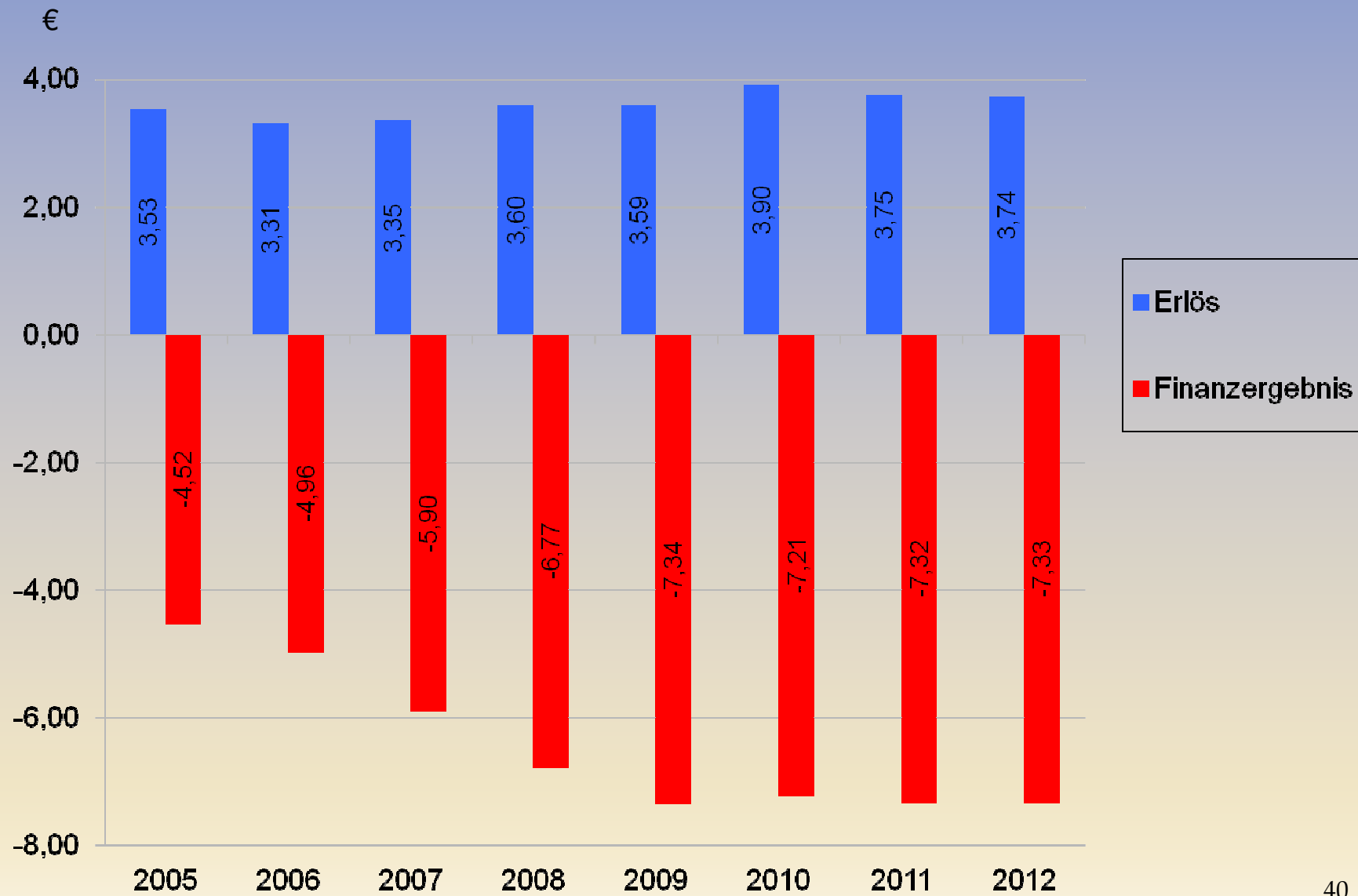
426.000 € Erlös 2012



Erlös/Bilanzergebnis je Freizeitbadbesucher

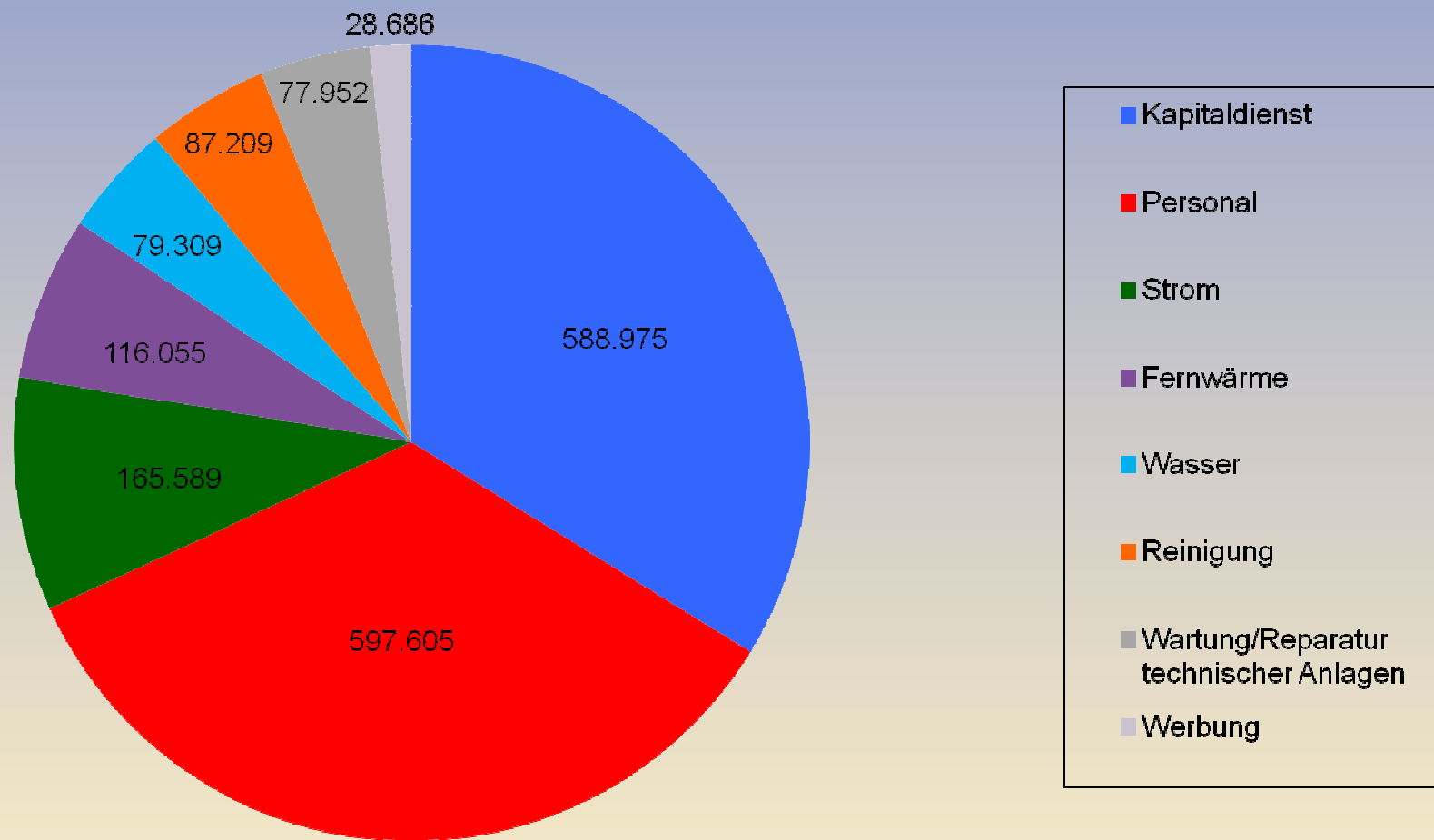


Erlös/Finanzergebnis je Freizeitbadbesucher

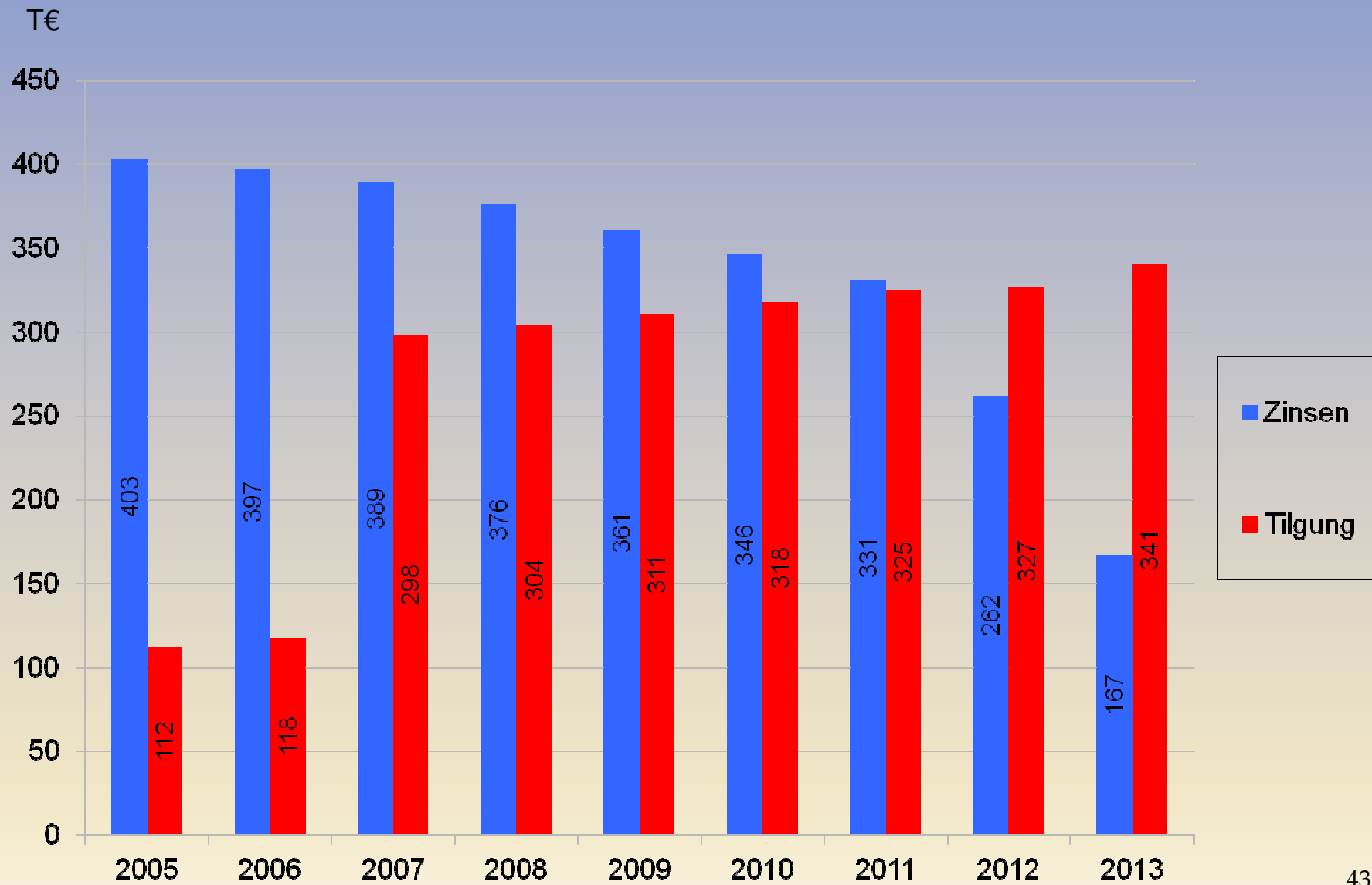


- Zuschüsse für Bäder in Niedersachsen lt. Bund der Steuerzahler Niedersachsen und Bremen e. V. zwischen 5 und 50 € je Besucher
 - kommunale Zuschüsse im Land Brandenburg
 - Inselbad Eisenhüttenstadt 1,0 Mio. Euro¹⁾
 - Aquarium Schwedt 1,0 Mio. Euro¹⁾
- ¹⁾ Zuschüsse ohne Kapitaldienst

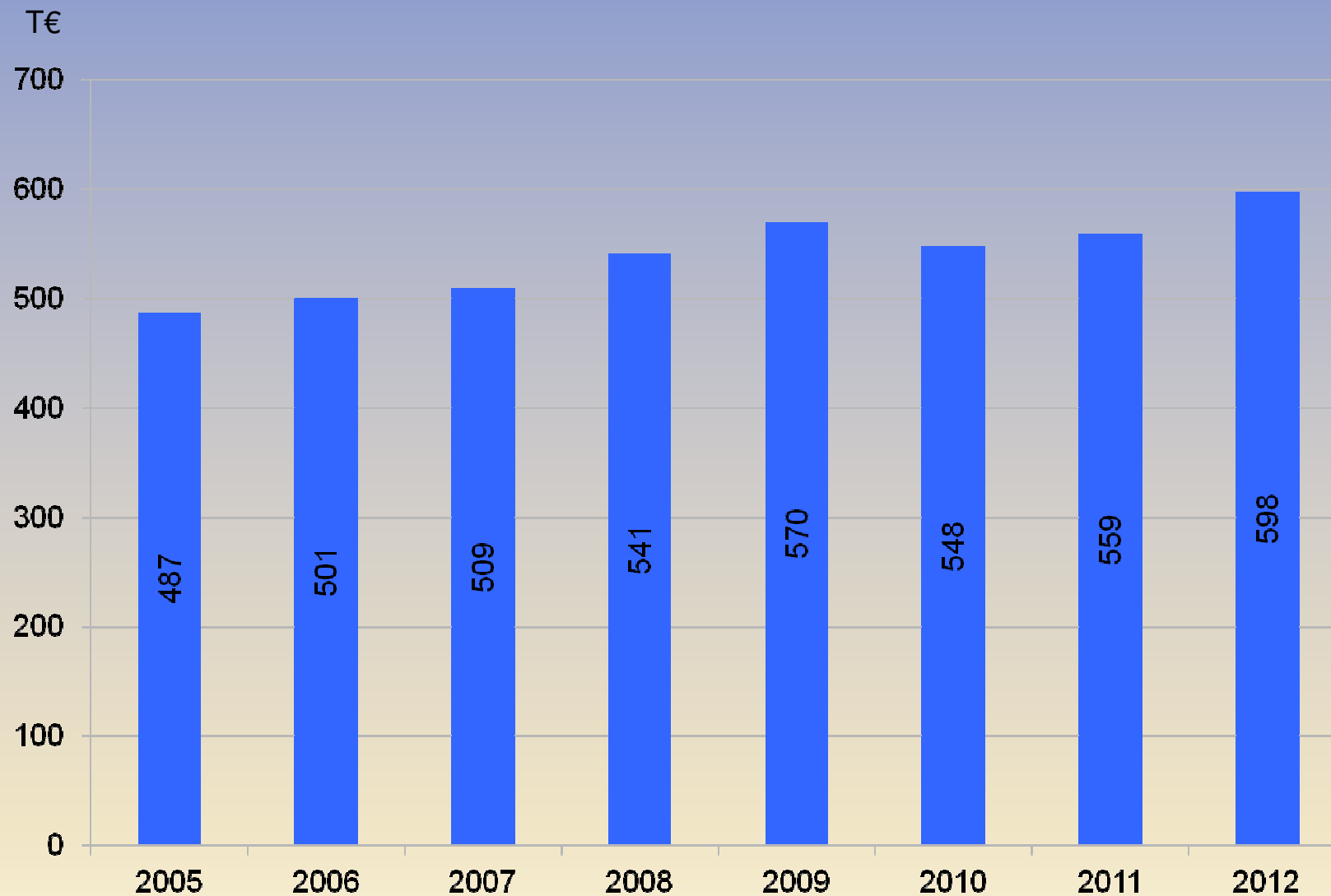
Wichtigste Ausgabenblöcke des Freizeitbades 2012



Kapitaldienst



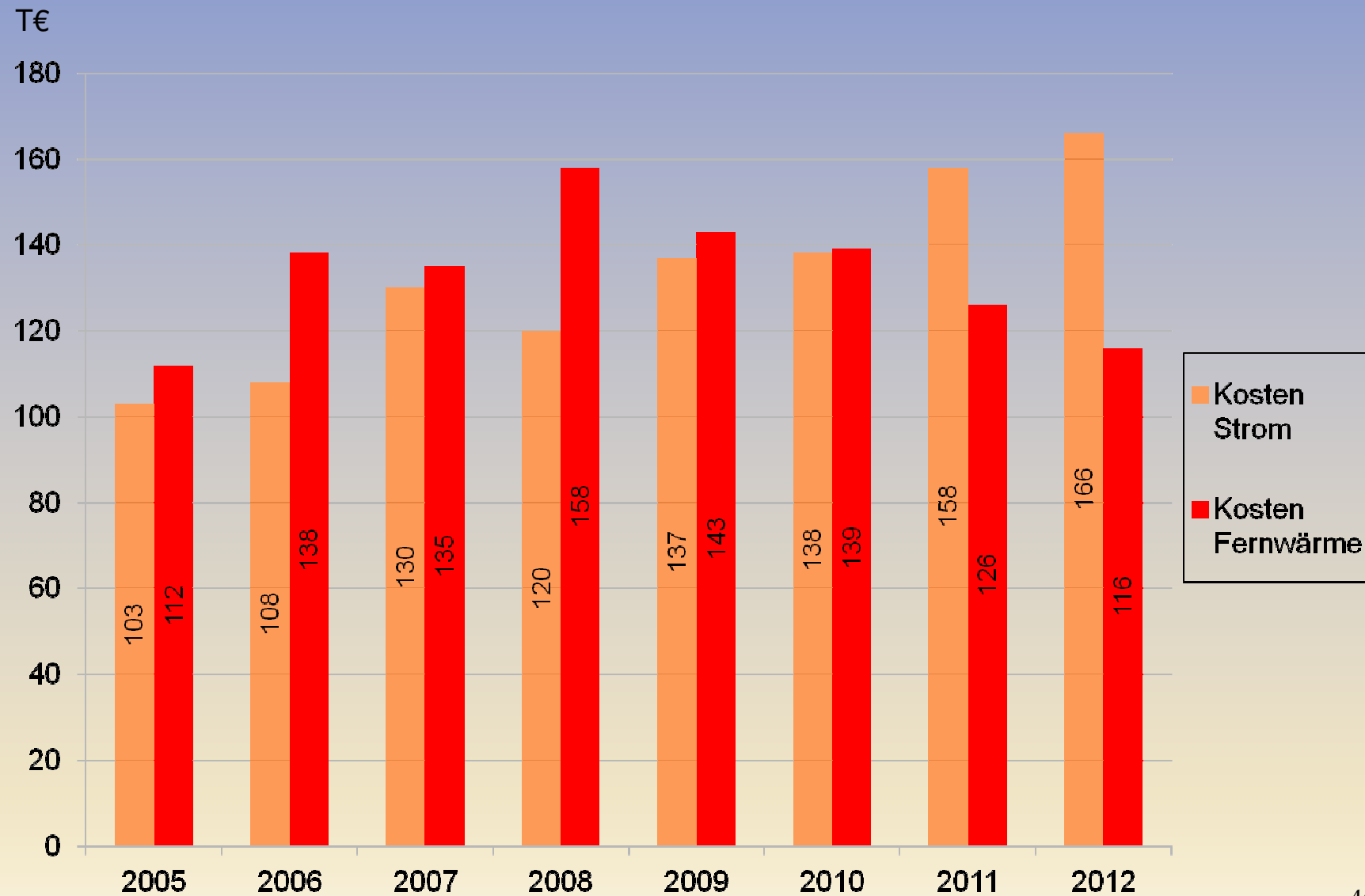
Lohn und soziale Abgaben



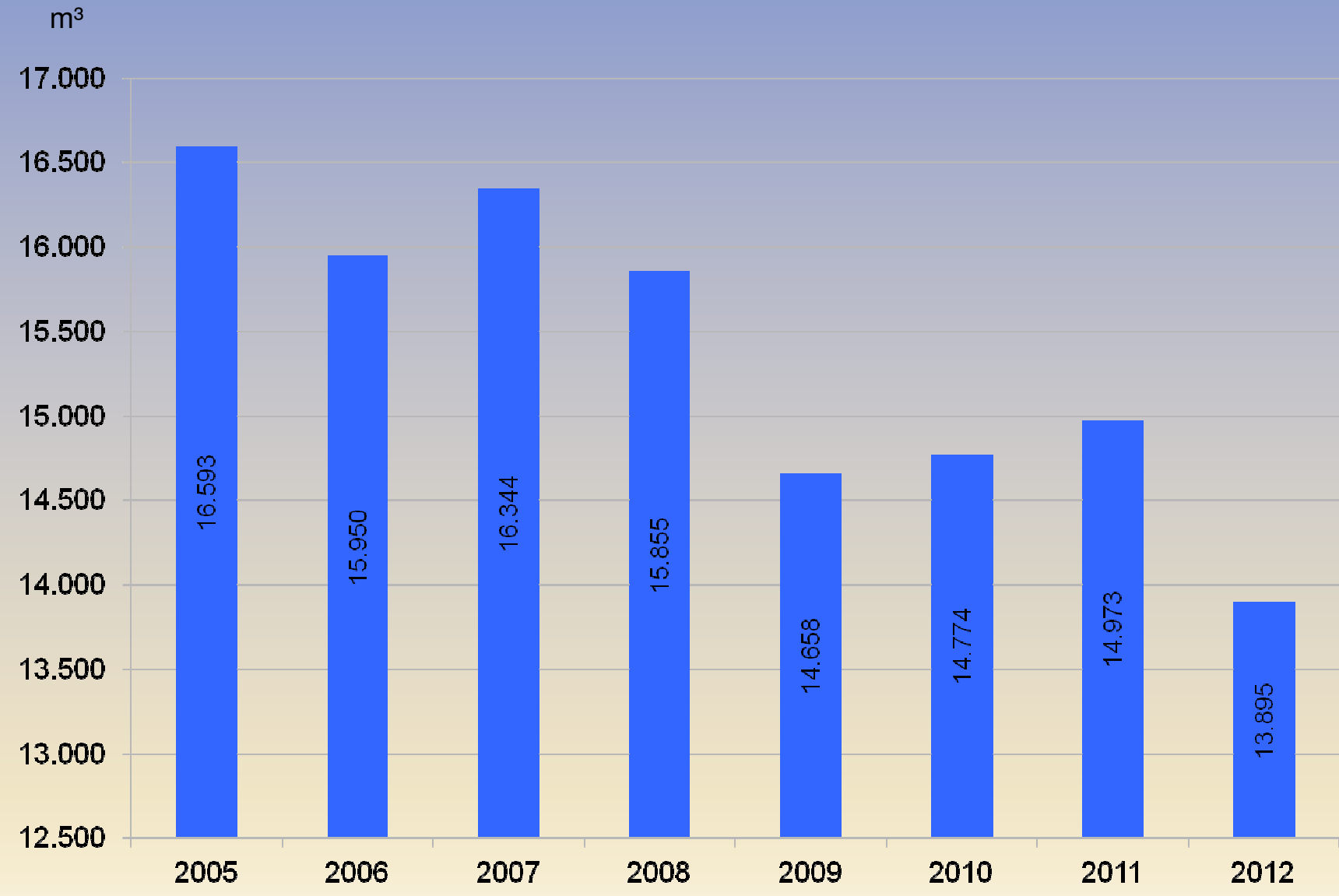
Verbrauch Strom und Fernwärme Freizeitbad



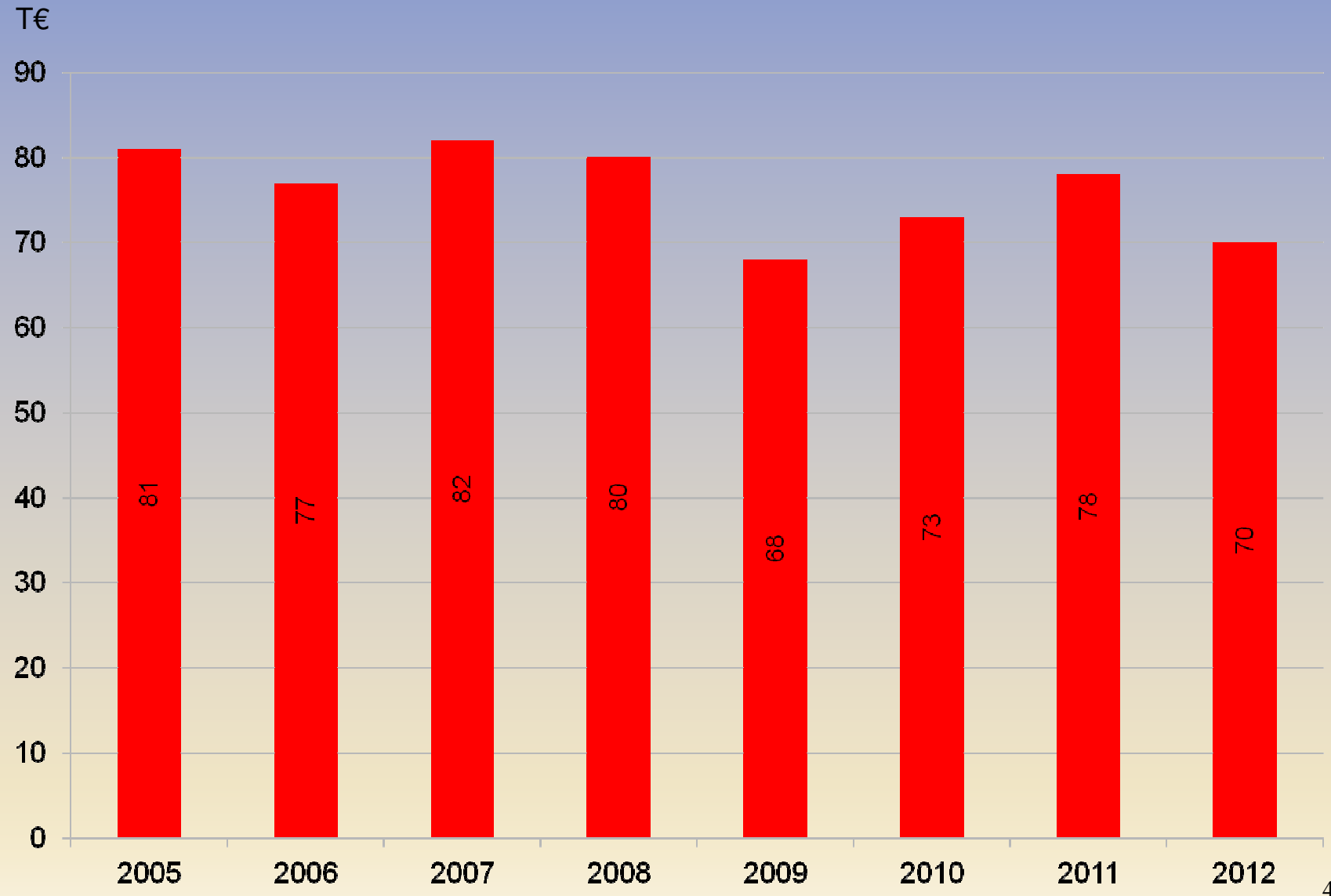
Kostenentwicklung Strom und Fernwärme Freizeitbad



Verbrauch Wasser Freizeitbad



Kostenentwicklung Wasser Freizeitbad



5. Ergebnisse der energetischen Untersuchung für das Sportzentrum Westend im Jahr 2012

5.1 Heizenergieverbrauch

•Die Primärenergieverbrauchswerte sind bezogen auf die Gebäudekubatur und die Nutzfläche im Vergleich zu gleichartigen Objekten positiv und günstig.

•Einsatz hocheffizienter Wärmerückgewinnungsanlagen, teilweise in Verbindung mit Wärmepumpen zur Entfeuchtung der Luft

•Antriebe drehzahl geregelt, dadurch Leistungsanpassung mit optimiertem Elektroenergieverbrauch

- Lufttemperaturniveau von 28 bis 32 °C, somit schon 1/3 höherer Energiebedarf gegenüber normal genutzten Bauwerken und Räumen

5.2 Wassertechnik

- Einsatz elektronisch gesteuerter drehzahl geregelter Pumpen in allen Anlagen der Wassertechnik, dadurch optimierter Energieverbrauch
- Wassernachspeisung und Aufbereitung erfolgt bedarfsorientiert, belastungsabhängig

5.3 Beleuchtung

- Im Rahmen der Richtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen wurde im Februar 2013 der Einbau hocheffizienter LED Beleuchtungs-, Steuer- und Regelungstechnik untersucht.
- Ziel: CO₂-Minderungspotenzial von mindestens 50 %

- Untersuchungsergebnis im Sportzentrum
 - Der Einsatz von LED-Beleuchtungstechnik führt zu geringer Effektivitätssteigerung, da bereits Energie sparende Leuchten mit elektronischen Vorschaltgeräten realisiert wurden.
 - Die vorhandene Beleuchtung wird sehr stark, entsprechend den Nutzungsverhältnissen, eingesetzt und zugeschaltet (Bewegungsmelder).
 - Die Anzahl der in Betrieb befindlichen Leuchten wurde bereits auf ein Minimum reduziert.
 - Amortisationszeiten liegen zwischen 8 und 55 Jahre

6. Bisherige Maßnahmen zur Senkung der Personal- und Betriebskosten

- Optimierung der Einschaltzeiten für Attraktionen, Beleuchtung, Rutsche
- Anpassung der Schaltzeiten von Heizung und Lüftung an die Nutzungszeiten
- Wärmerückgewinnung aus der Abluft
- reduzierter Umwälzbetrieb nach Betriebsschluss unter Berücksichtigung der Badewasserqualität
- frequenzgesteuerte Umwälzpumpen

- Aufbereitung des Brauchwassers und Rückführung in den Wasserkreislauf
- Außenbecken nur saisonale Inbetriebnahme
- vorbeugende Instandhaltungen, turnusmäßige Wartungsarbeiten
- Verzicht auf Warmbadetage
- Schließung des Bades an auslastungsschwachen Tagen (Weihnachtsfeiertage, Ostersonntag, Pfingstsonntag, Silvester, Neujahr)

- flexibler Personaleinsatz (6 Stunden AK; Einsatz Aushilfskräfte, z. B. DLRG)
- Einsatz Kassenautomat
- Vereinbarung mit dem ZWA – Berücksichtigung von Verdunstungs- und Austragswasser
- Vermietung der Gastronomie

- Lt. der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen sind Einsparungsmöglichkeiten unterhalb der nachstehenden Verbrauchswerte für Freizeitbäder nicht mehr gegeben:

	Badewesen	baff 2012
Wärme	4.000 kWh/m ² WF/Jahr	1.558 kWh/m ² WF/Jahr
Strom	1.100 kWh/m ² WF/Jahr	1.194 kWh/m ² WF/Jahr
Wasser	170 l/Badegast/Jahr	85 l/Badegast/Jahr

7. Altenburg BäderReport 2013

- Die Altenburger Unternehmensberatung ist seit 1994 u. a. im Bereich Bäderberatung tätig.
- Die Datenerfassung für den BäderReport 2013 erfolgte im Zeitraum Dezember 2012 bis Februar 2013.
- Die Daten wurden in 13 Bundesländern für Hallenbäder
 - Freibäder
 - Naturbäder
 - Hallen-Freibäder
 - Freizeitbäder
 - Thermenermittelt.

- Dem Report liegen Daten und Fakten von 1.000 Bäderbetrieben und 400 Saunaanlagen zu Grunde.
- Der weitaus größte Teil der deutschen Bäderbetriebe wird von Kommunen bereitgestellt.
- Die Kommunen leisten damit eine gesellschaftspolitisch wichtige Aufgabe.
- Unter Fachleuten ist unumstritten, dass die hier eingesetzten Steuergelder im Sinne der Sporterziehung und Gesunderhaltung gut angelegt sind.

Kennziffern im Vergleich

1. Besucher p. a. (inkl. Schulen/Vereine) nach Badtyp Freizeitbad

Report	Berlin/Brandenburg	baff
199.752	141.680	163.348

2. Besucher p.a. (inkl. Schulen/Vereine) nach Badtyp und Größe; Freizeitbad; 501 – 1.000 qm Wasserfläche; baff 775 qm

Report	baff
152.208	163.348

3. Besucher p. a. (inkl. Schulen/Vereine) nach Größe der Kommune; Freizeitbad; 10.001 – 50.000 Einwohner
 Report baff

182.772 163.348

4. Öffnungszeiten pro Woche nach Betriebstyp Freizeitbad
 Report baff

unter	40,5 bis	60,5 bis	über	
40 Std.	60 Std.	80 Std.	80 Std.	
0 %	7 %	30 %	63%	97 Std.

5. Besucher p. a. (inkl. Schulen/Vereine) pro qm Wasserfläche

Report	Berlin/Brandenburg	baff
163	172	179

6. Anteil Schul- und Vereinsbelegung an Gesamtbelegung exklusive Sauna

Report	baff
17 %	36 %

7. Durchschnittlicher Eintrittspreis brutto Freizeitbäder nach Wasserfläche; mind. 90 min.; 501 – 1.000 qm

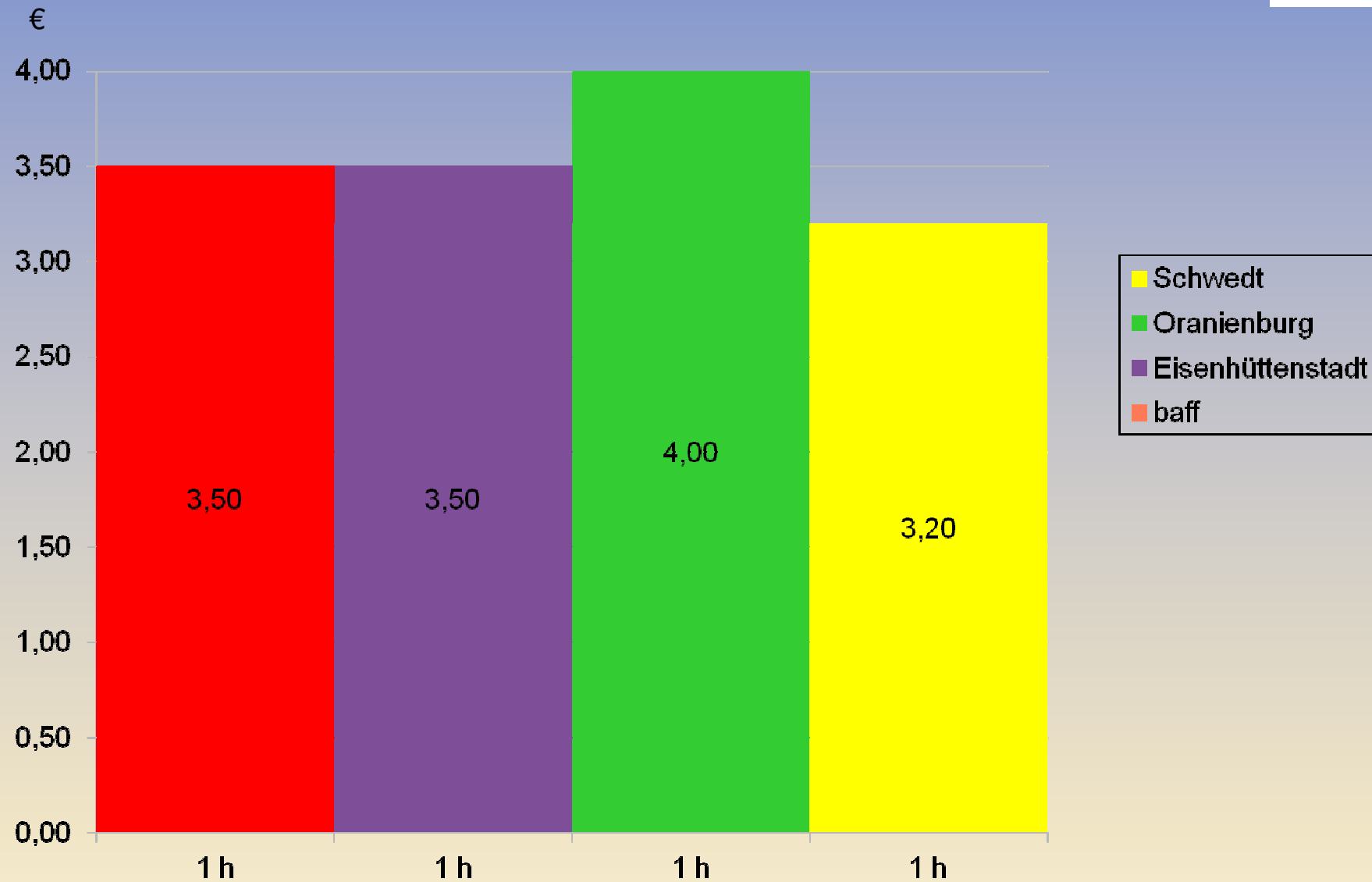
	Report		baff
	Eintrittspreis ermäßigt		Eintrittspreis
	ermäßigt		
6,24 €	4,18 €	6,00 €	4,00 €

8. Preisentwicklung 2010 zu 2013 Freizeitbäder; mind. 90 min.

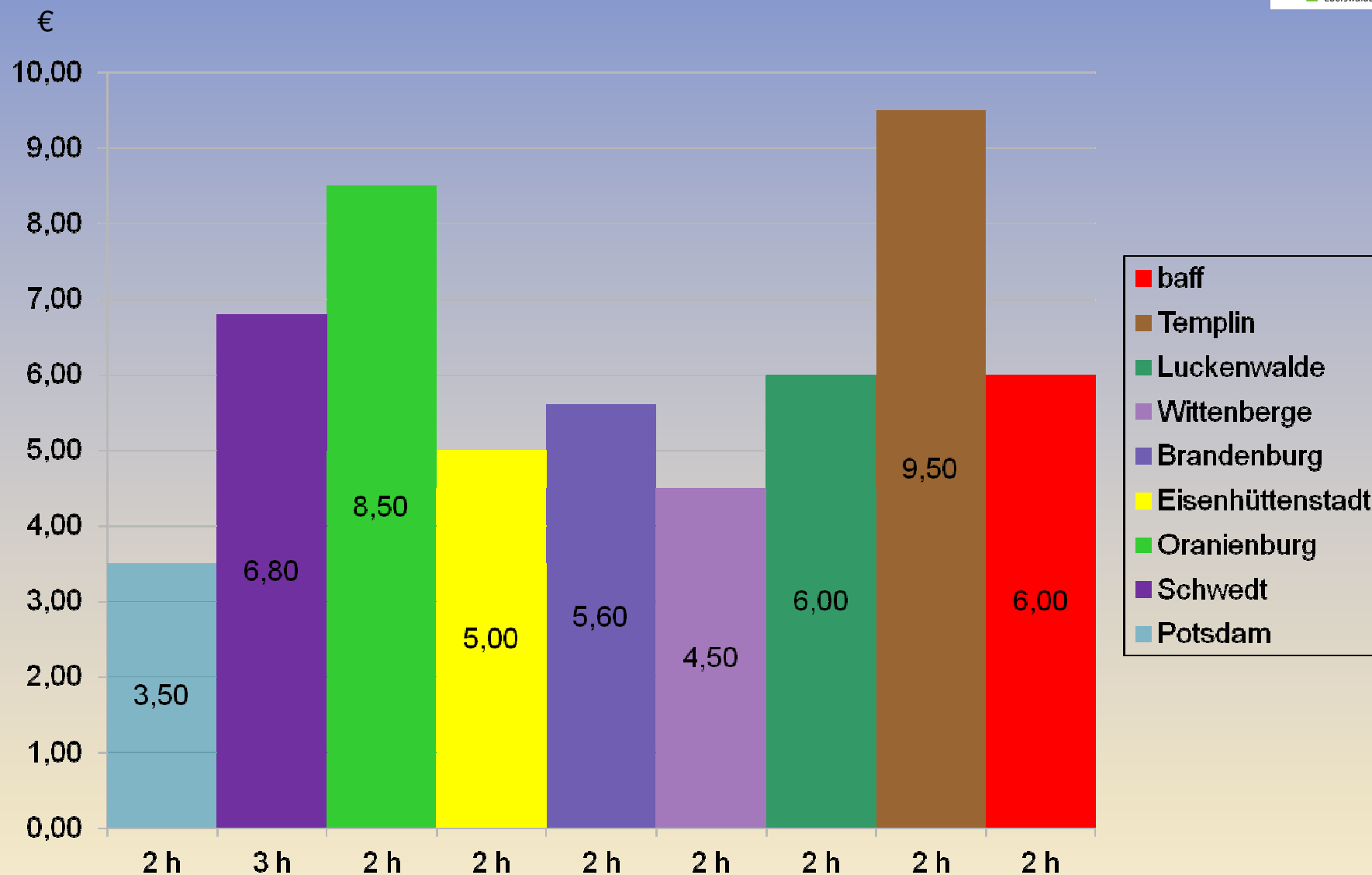
	Report		baff
	2010	2013	Entwicklung
		2010	2013
		Entwicklung	
6,09 €	6,23 €	6,00 €	2 %
	6,00 €		0 %

- Die Beratungspraxis der Altenburger Unternehmensberatung GmbH hat gezeigt, dass die Furcht vor Preiserhöhungen sich als unbegründet erweist.
- In den letzten Jahren ist die Bereitschaft der Bevölkerung zu maßvollen Preiserhöhungen gewachsen.
- Voraussetzung ist allerdings eine saubere Kommunikation mit der Bevölkerung.
- Ist eine Preiserhöhung ein Mittel in einem Paket von Maßnahmen zur Existenzsicherung, lässt sich dies auch vermitteln.

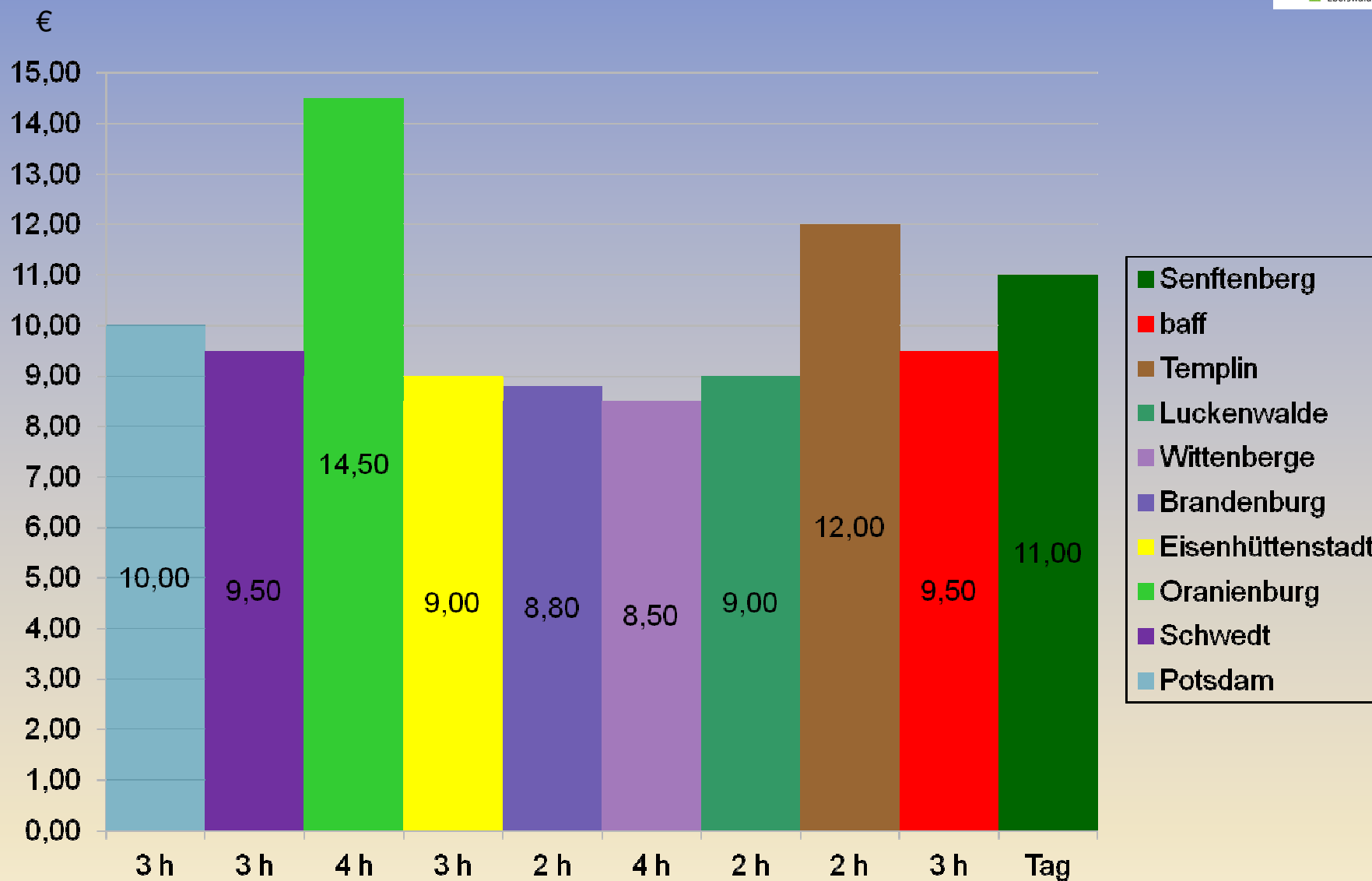
Bädervergleich Eintrittspreise Schwimmhalle



Bädervergleich Eintrittspreise Schwimmhalle



Bädervergleich Eintrittspreise Sauna



8. Untersuchung Deutscher Saunabund 2012

- Besucherzahlen (Tagesbesucher)

50 % der öffentlichen Saunen zwischen 21 und 40

11 % der öffentlichen Saunen zwischen 41 und 60

12 % der öffentlichen Saunen über 60

baff 2012 – 76 Tagesbesucher im Durchschnitt

9. *Entwicklungsprognose der Gesellschaft bis 2020*

- Die Liquidität der TWE ist mittelfristig gesichert.
- Langfristig kann das Sportzentrum ohne Zuschuss des Gesellschafters nicht betrieben werden.
- Die TWE hat bisher die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ohne Zuschüsse bedient, sowohl für die Errichtung des Binnenhafens als auch für die Modernisierung des Sportzentrums.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Kreditinstitut	Kreditaufnahme am	Kreditbetrag 8.692.000 €	Laufzeit
Commerzbank	30.09.2002	3.580.000 €	30.09.2012
Commerzbank	30.09.2002	766.000 €	30.09.2012
Sparkasse Barnim	01.10.2012	3.257.107 €	30.04.2026
KfW	23.07.2001	4.346.000 €	15.08.2031

Die Commerzbankkredite wurden am 30.09.2012 von der Sparkasse Barnim abgelöst.

Derzeit gültige Zinssätze:

-KfW 2,37 %

-Sparkasse 2,40 %

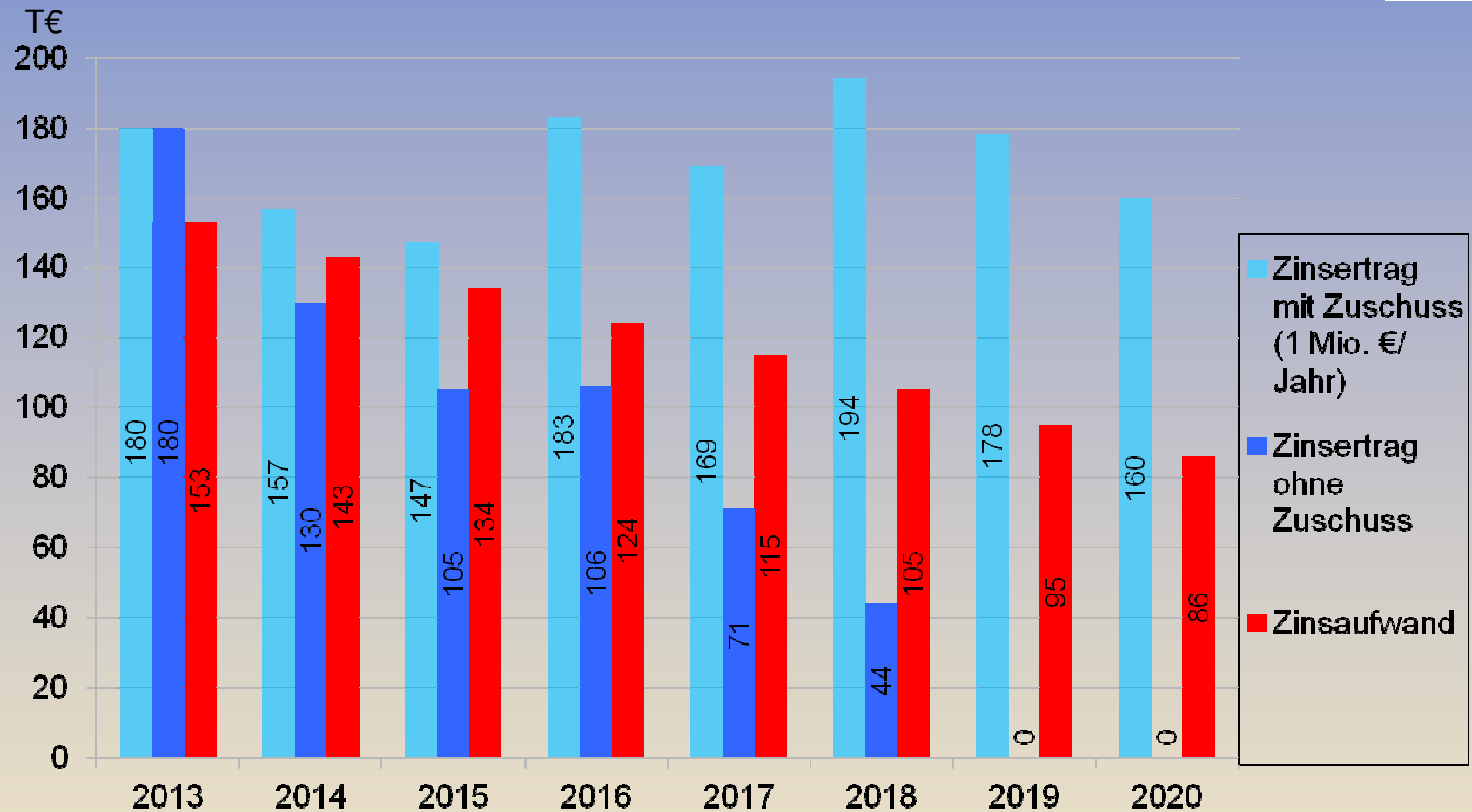
1999 - 2012

Kreditinstitut	Zinsen	Tilgung	Restverbindlichkeit per 31.12.2012
Commerzbank	1.663.122 €	882.354 €	0 €
Commerzbank	326.920 €	206.539 €	0 €
Sparkasse Barnim	19.563 €	34.122 €	3.222.985 €
KfW	1.821.562 €	1.043.040 €	3.302.960 €
Summe	3.831.167 €	2.166.055 €	6.525.945 €

2013 - 2022

Kreditinstitut	Zinsen	Tilgung	Restverbindlichkeit per 31.12.2022
Sparkasse Barnim	508.752 €	2.318.234 €	904.751 €
KfW	587.101 €	1.738.400 €	1.564.560 €
Summe	1.095.853 €	4.046.634 €	2.469.311 €

Zinsaufwand und Zinsertrag 2013 – 2020



Zinssätze

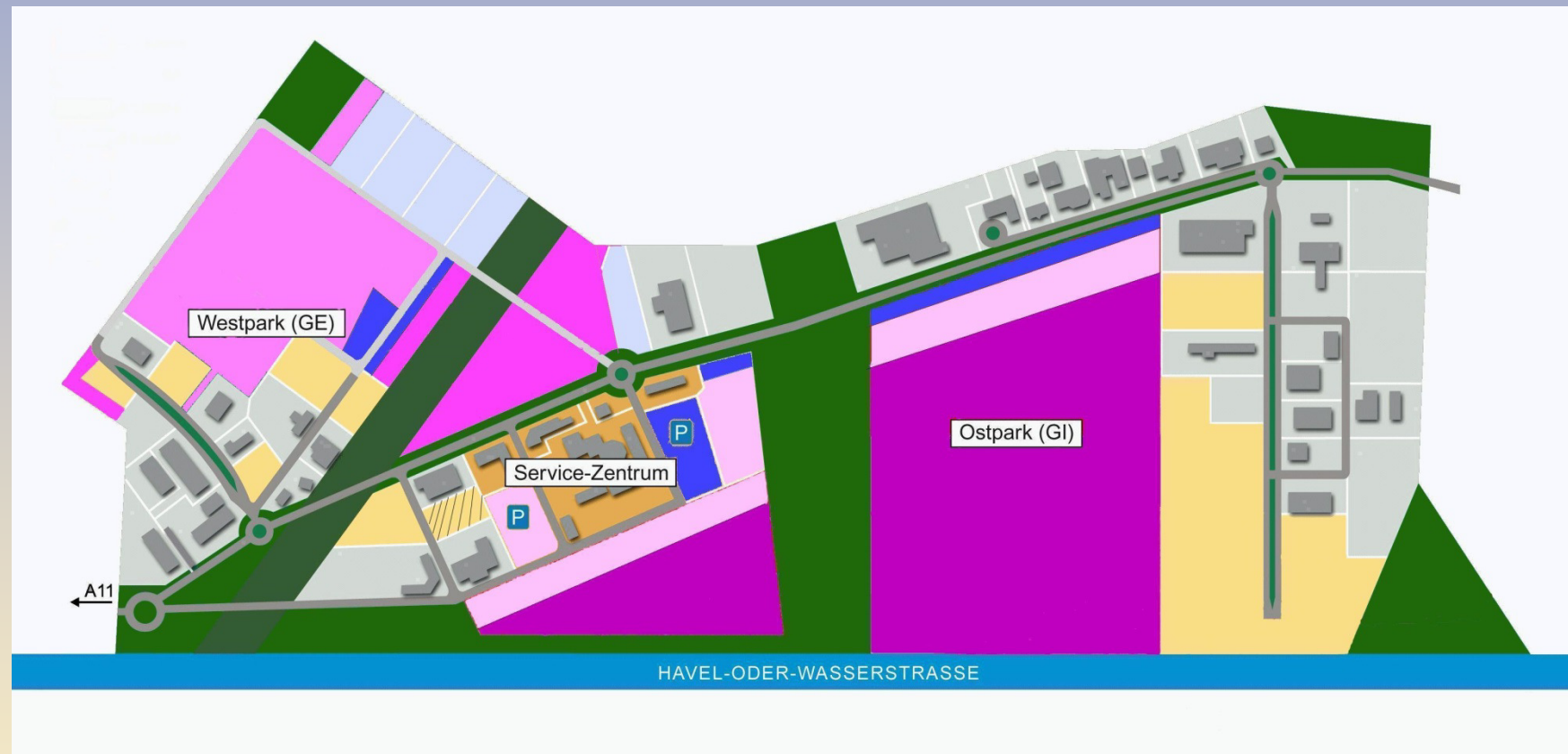
2013	1,87 %	2016 – 17	2,00 %
2014 – 15	1,50 %	2018 – 20	2,50 %

- Mittelverwendung Verkaufserlöse SWE 2003 – 2012
(51 % Gesellschafteranteile)

Verkaufserlös gesamt	29,20 Mio. Euro
Ausschüttung an die Stadt	8,35 Mio. Euro
Eigenmittel Sanierung Sportzentrum	2,00 Mio. Euro
Verlustausgleich und Kapitaldienst	<u>11,00 Mio. Euro</u>
	21,35 Mio. Euro
Restguthaben aus Verkaufserlös	7,85 Mio. Euro
Finanzmittelbestand per 31.12.2012	11,16 Mio. Euro

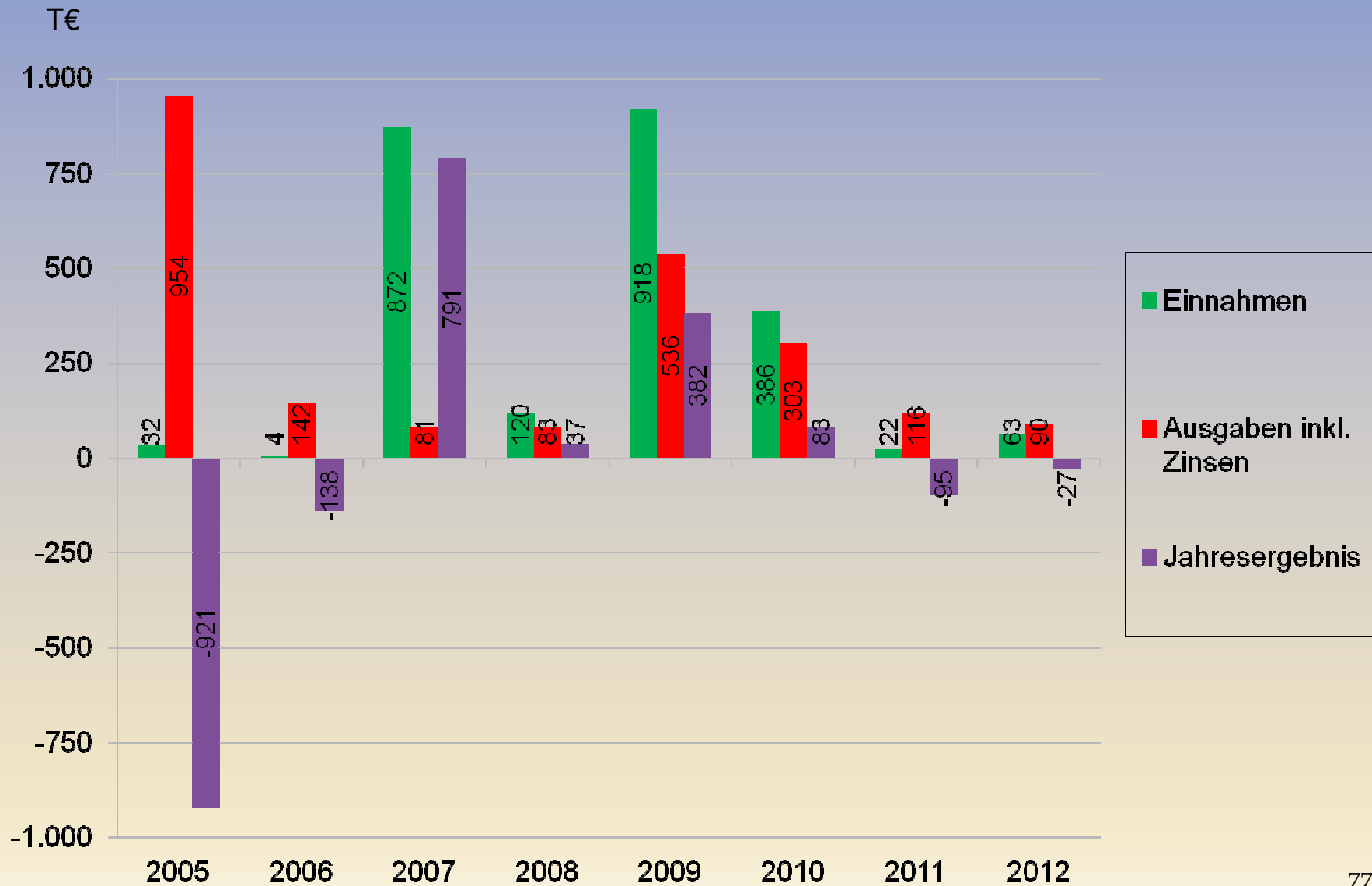
- Die Entscheidung der Bundesregierung hinsichtlich der Neuklassifizierung der Wasserstraßen in Deutschland stellt den Binnenhafen vor neue Herausforderungen.
- Die Sparte Liegenschaften mit Vermietung von Gewerbe- und Wohnraum, Vermarktung von Ansiedlungsflächen und Sicherung der Aschedeponie ist weiterhin stabil.
- Die Gaststätte im Finowkanalpark ist seit Juli 2011 neu verpachtet. Sie trägt den Namen „Haus am Finowkanal“.

10. Wirtschaftsförderungsgesellschaft

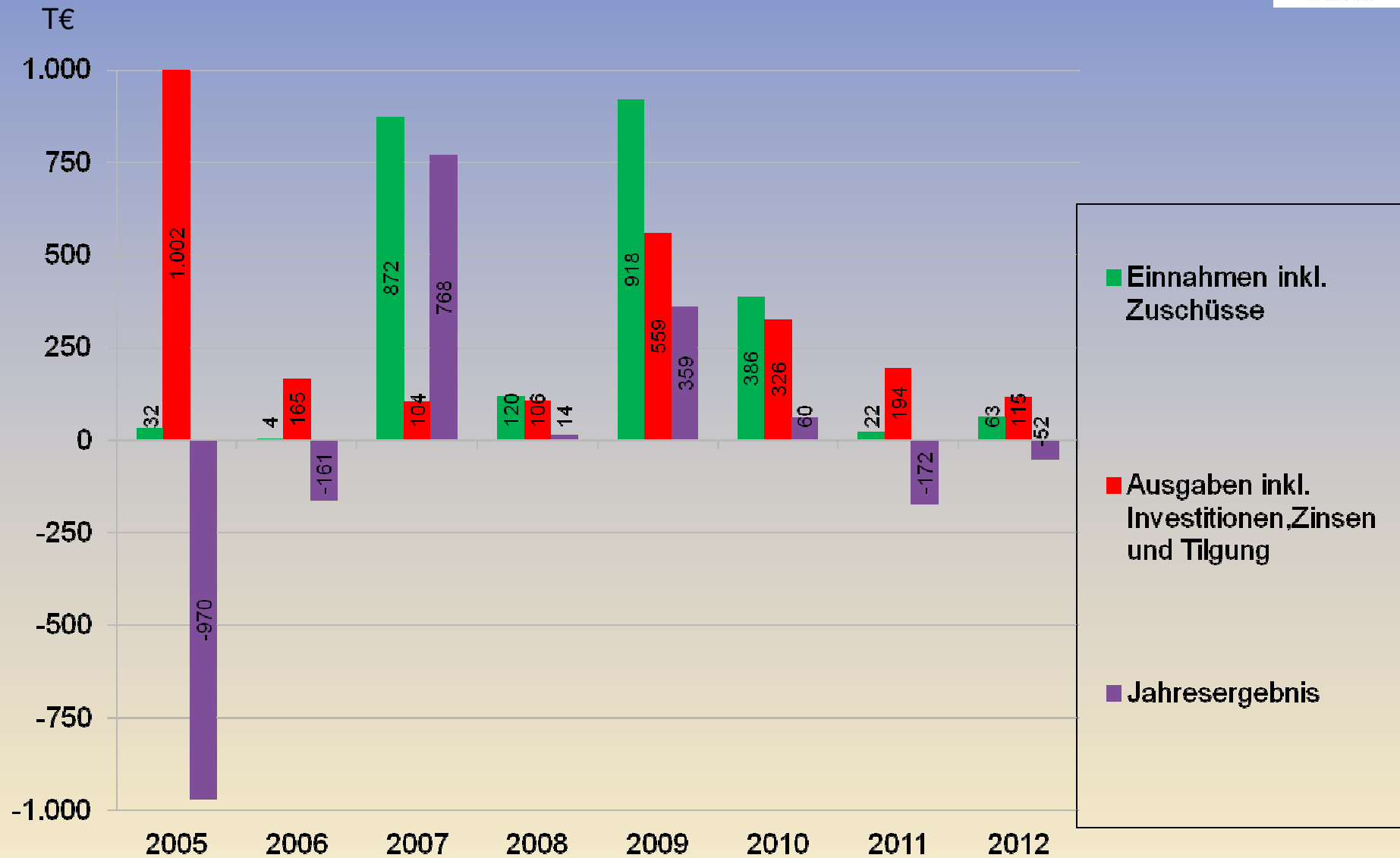


• Gesamtnettoverkaufsfläche	877.932 m ²
bisher veräußert entspricht 56 %	491.651 m ²
noch zu veräußernde Fläche	
Gewerbegebiet	108.165 m ²
Industriegebiet	278.116 m ²

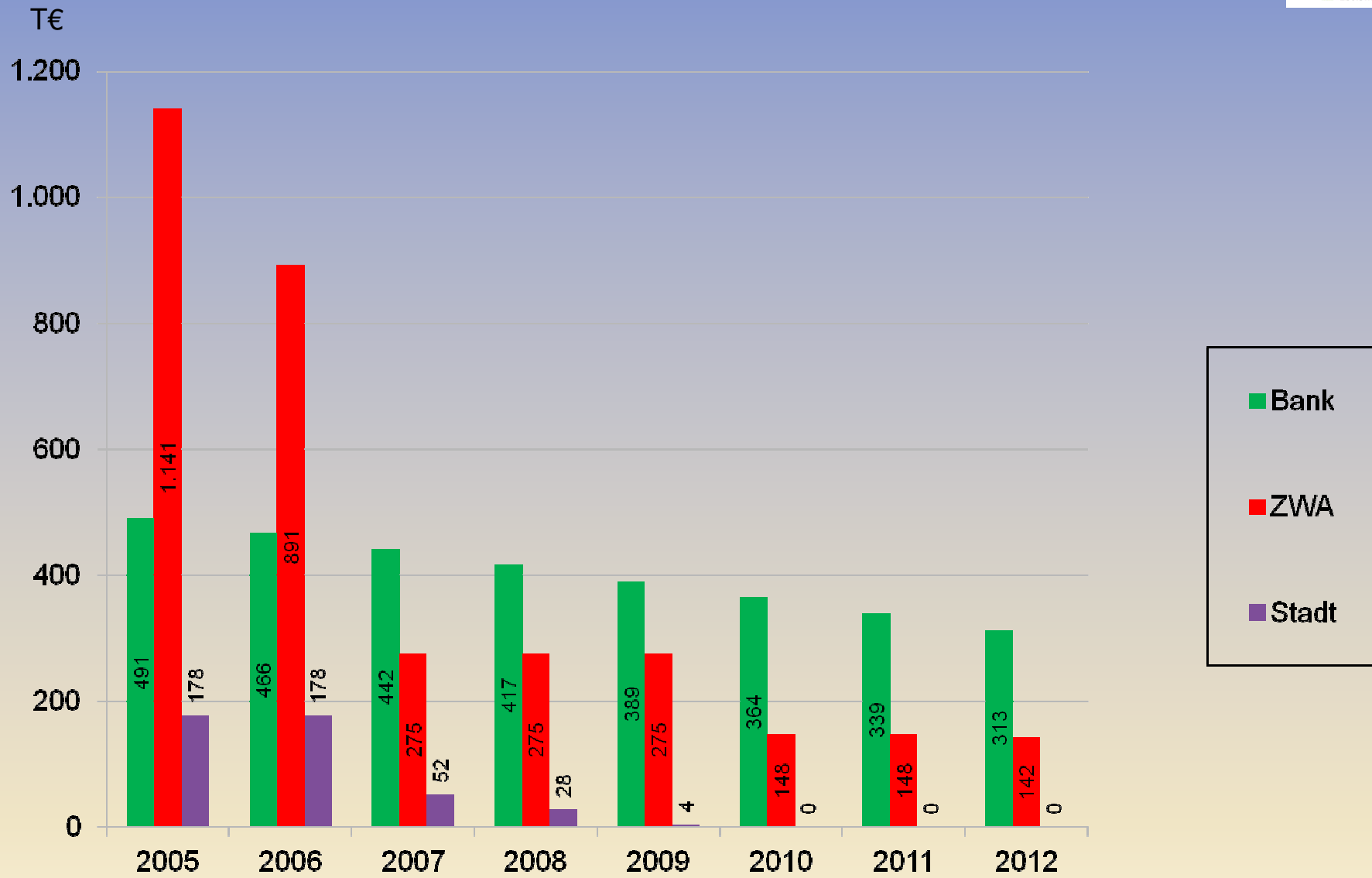
Bilanzergebnis WFGE



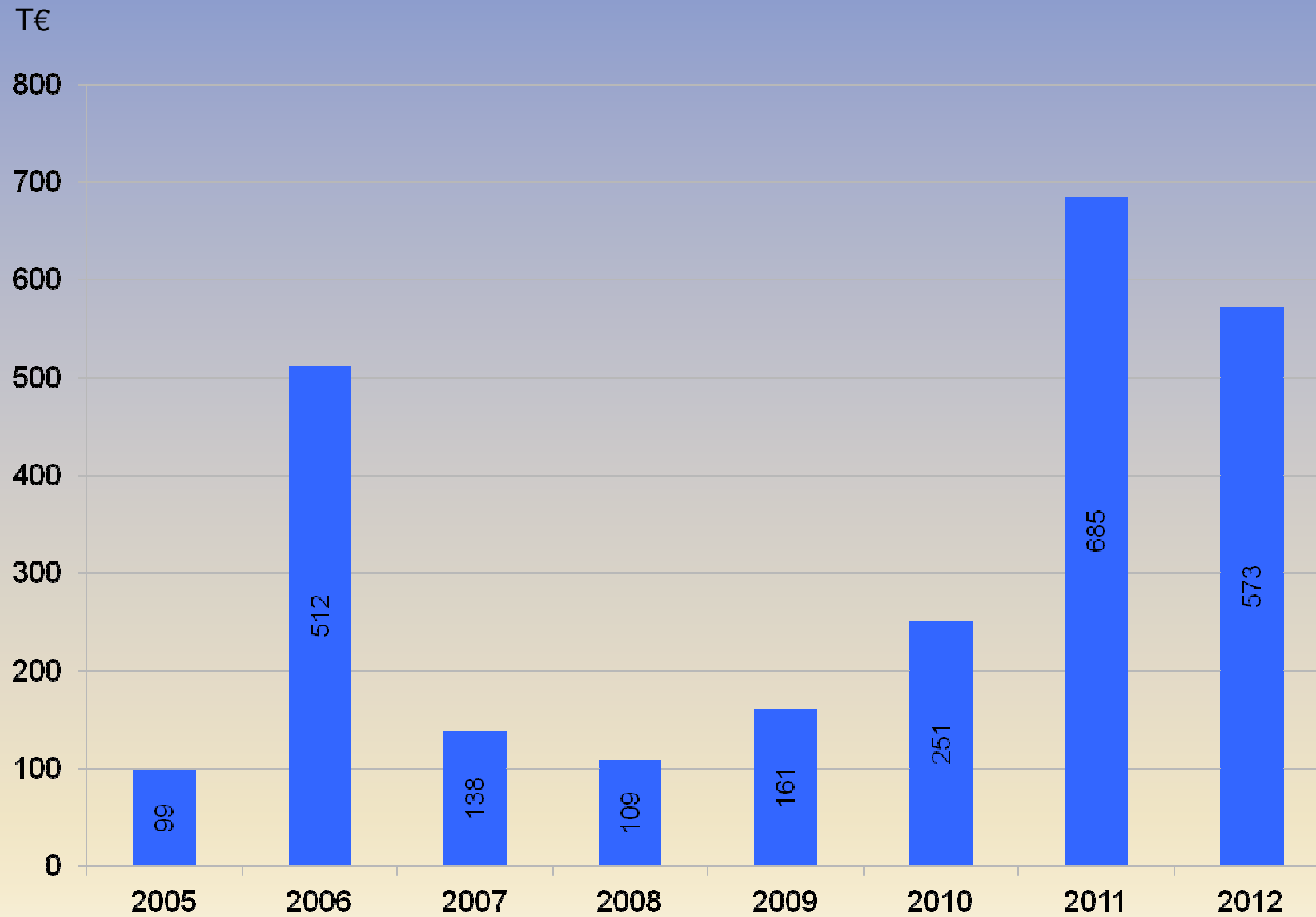
Finanzergebnis WFGE



Verbindlichkeiten WFGE



Liquidität der Gesellschaft



***Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!***