

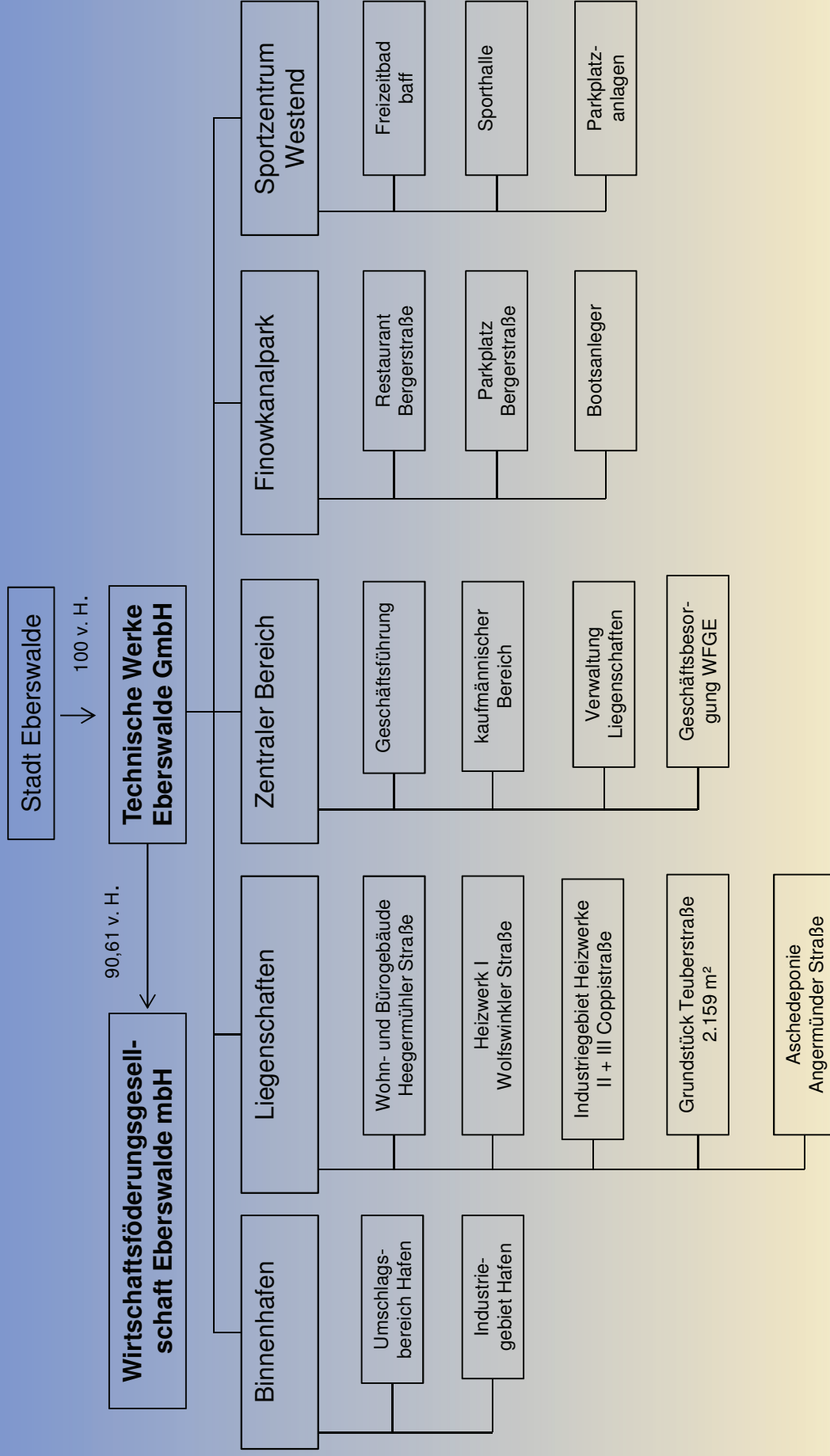
***Wirtschaftliche Lage der
Technische Werke Eberswalde GmbH
und der
Wirtschaftsförderungsgesellschaft
Eberswalde mbH***

Inhalt

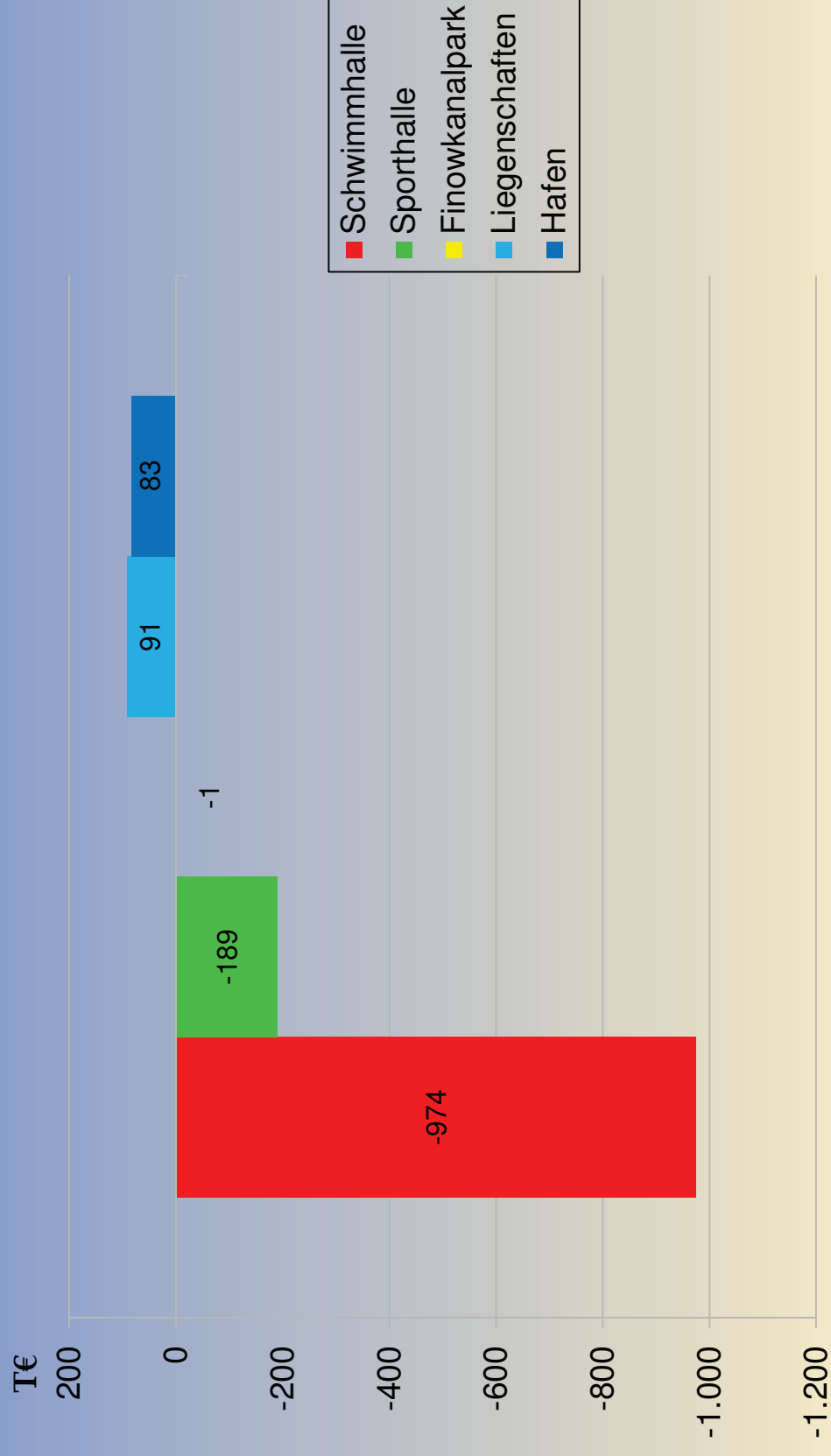
1. Organigramm
2. Bilanzergebnis der TWE 2013
3. Finanzergebnis der TWE 2013
4. Spartenentwicklung
 - 4.1 Liegenschaften
 - 4.1.1 Wohn- und Bürogebäude
 - 4.1.2 Heizwerk I Wolfswinkler Straße
 - 4.1.3 Industriegebiet Coppistraße Heizwerke II und III
 - 4.1.4 Aschedeponie Angermünder Straße

- 4.2 Finowkanalpark
- 4.3 Binnenhafen
- 4.4 Sportzentrum Westend
 - 4.4.1 Energetische Untersuchung Sportzentrum Westend
 - 4.4.2 Bisherige Maßnahmen zur Senkung der Personal- und Betriebskosten
 - 4.4.3 Altenburg BäderReport 2013
 - 4.4.4 Untersuchung Deutscher Saunabund 2012
- 5. Entwicklungsprognose der Gesellschaft bis 2020
- 6. Wirtschaftliche Lage der WFG E

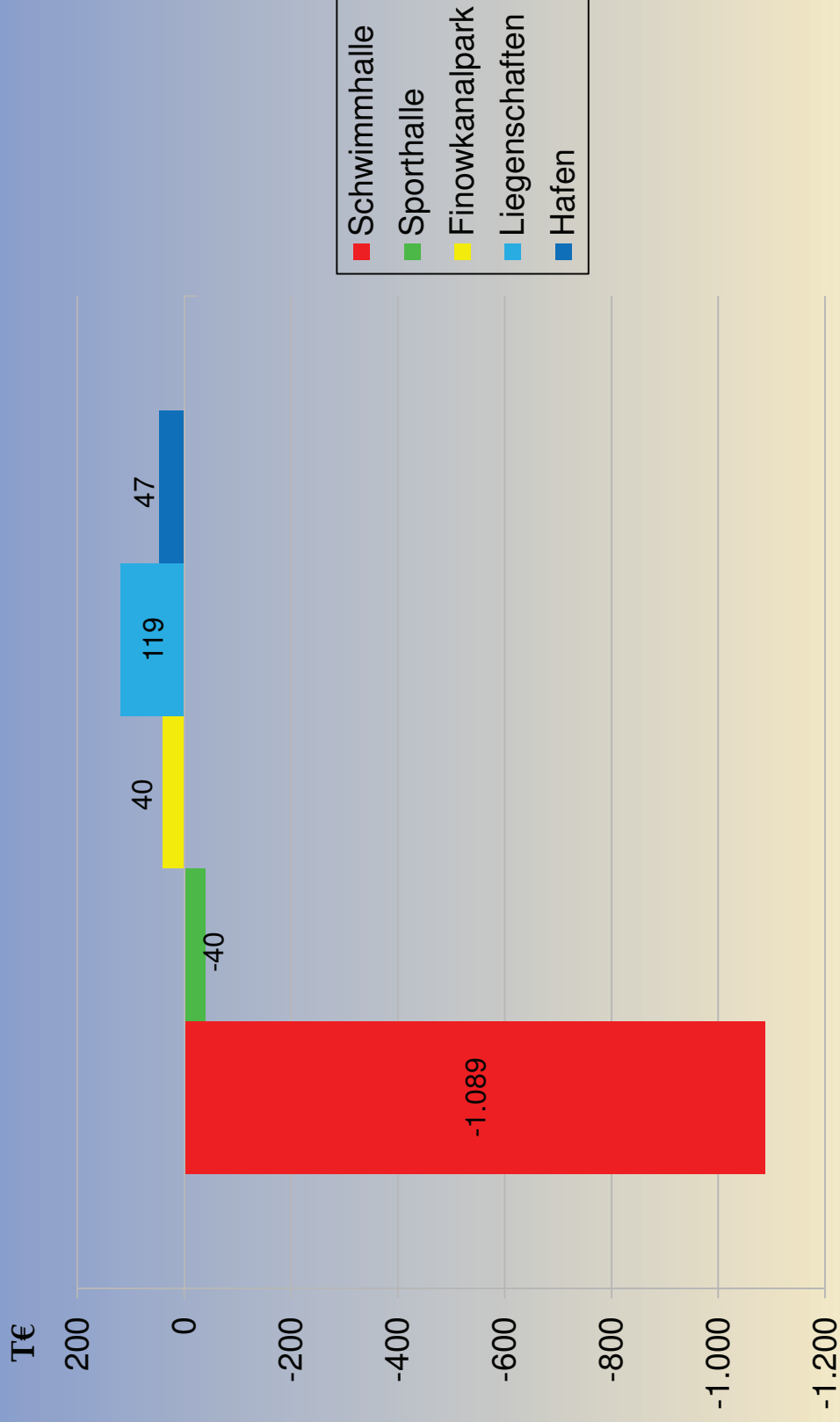
1. Organigramm



2. Bilanzergebnis der TWE 2013



3. Finanzergebnis der TWE 2013



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 Büro-
gebäude
 - 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

davon vermarktet:

Wrensch	11.200 m ²
Tharo	17.700 m ²
Uffrecht	11.600 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
BRB	15.700 m ²
Thomas	2.000 m ²
Restfläche	26.400 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 Bodenannahmenmanagement 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. 90.000 m³
Bodenabdeckung
offen



4.2 Finowkanalpark



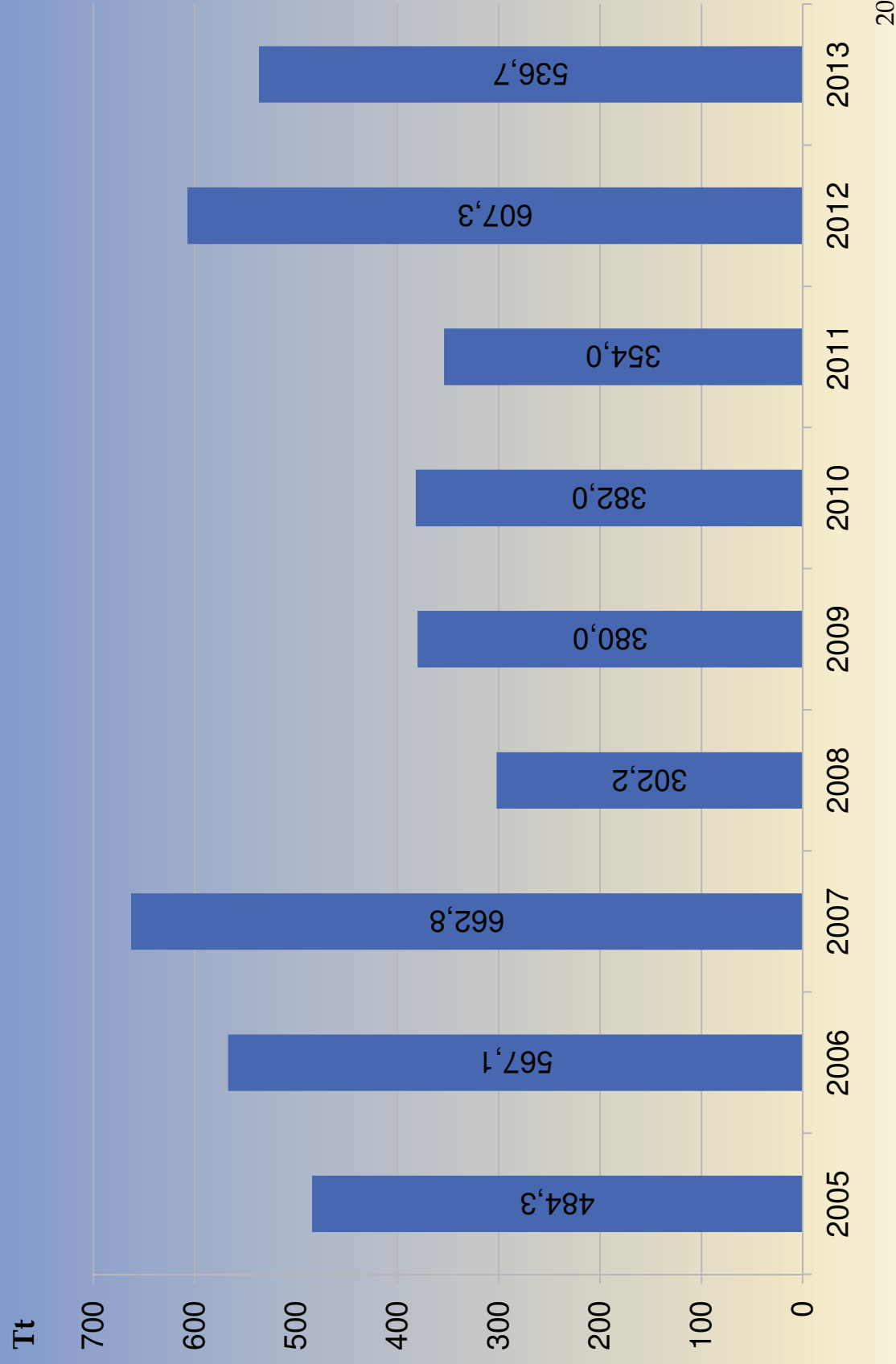
- Restaurant mit Terrasse
- Parkplätze, auch für Busse
- Anlagestelle für Fahrgastschiffahrt
- Bootssteg für Sportboote



- 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 (Baumängel aus 2000)
- Gaststätte entwickelt sich positiv, Uferpromenade wird dazu beitragen
- Die TWE steht Verkäufen nicht betriebsnotwendiger Immobilien offen gegenüber.

4.3 Binnenhafen

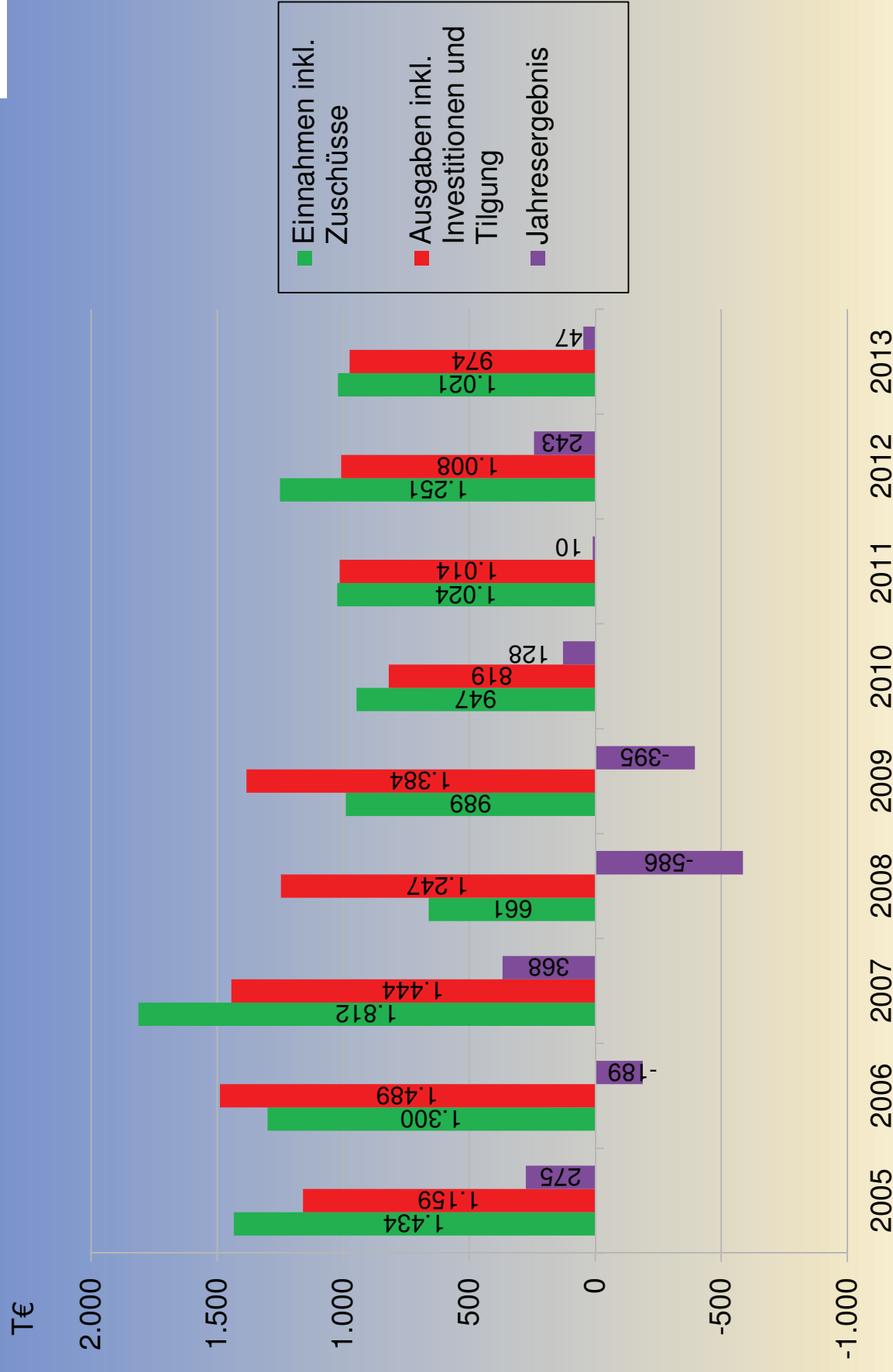
Umschlagsentwicklung



Bilanzergebnis Hafen

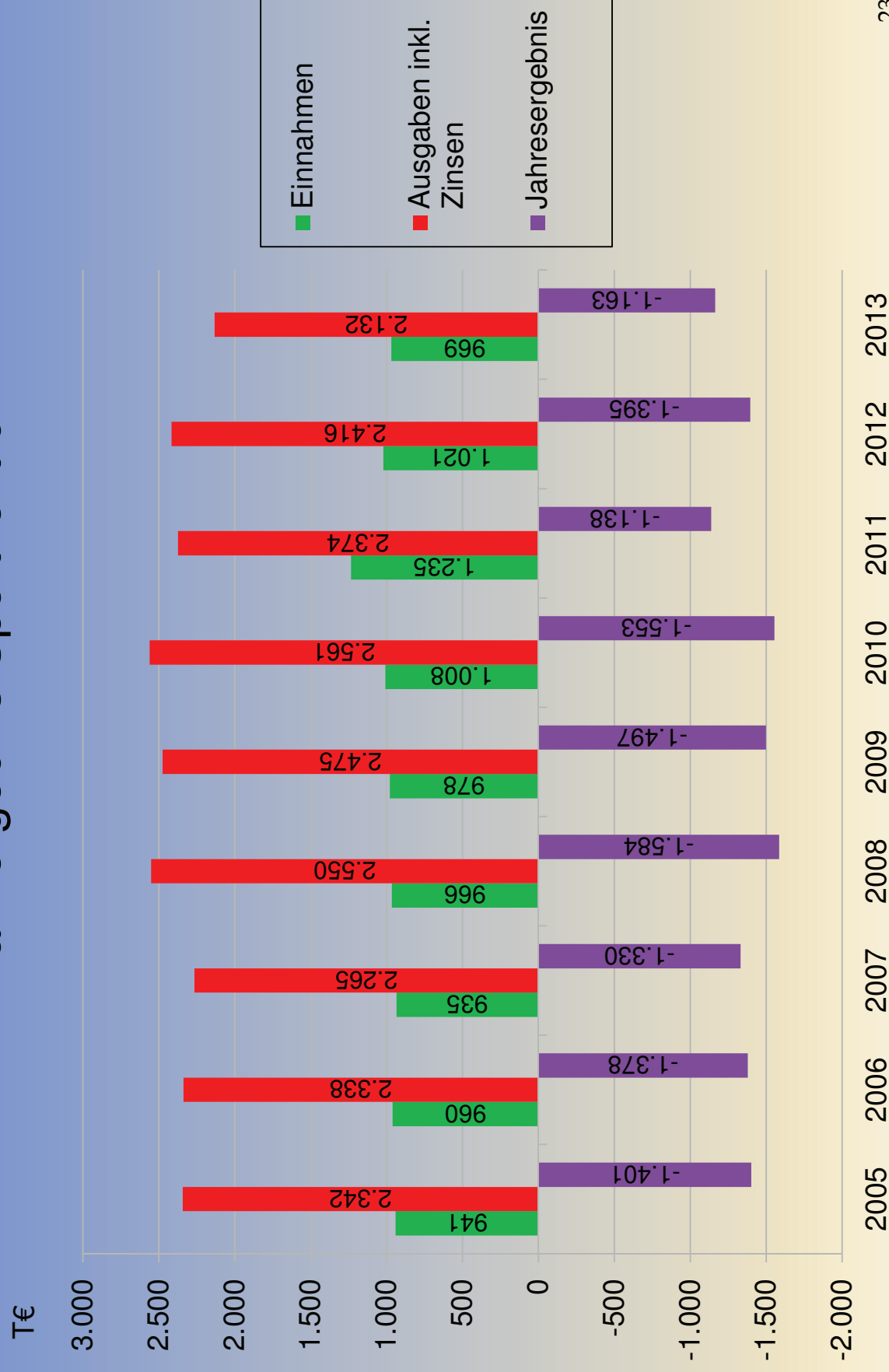


Finanzergebnis Hafen

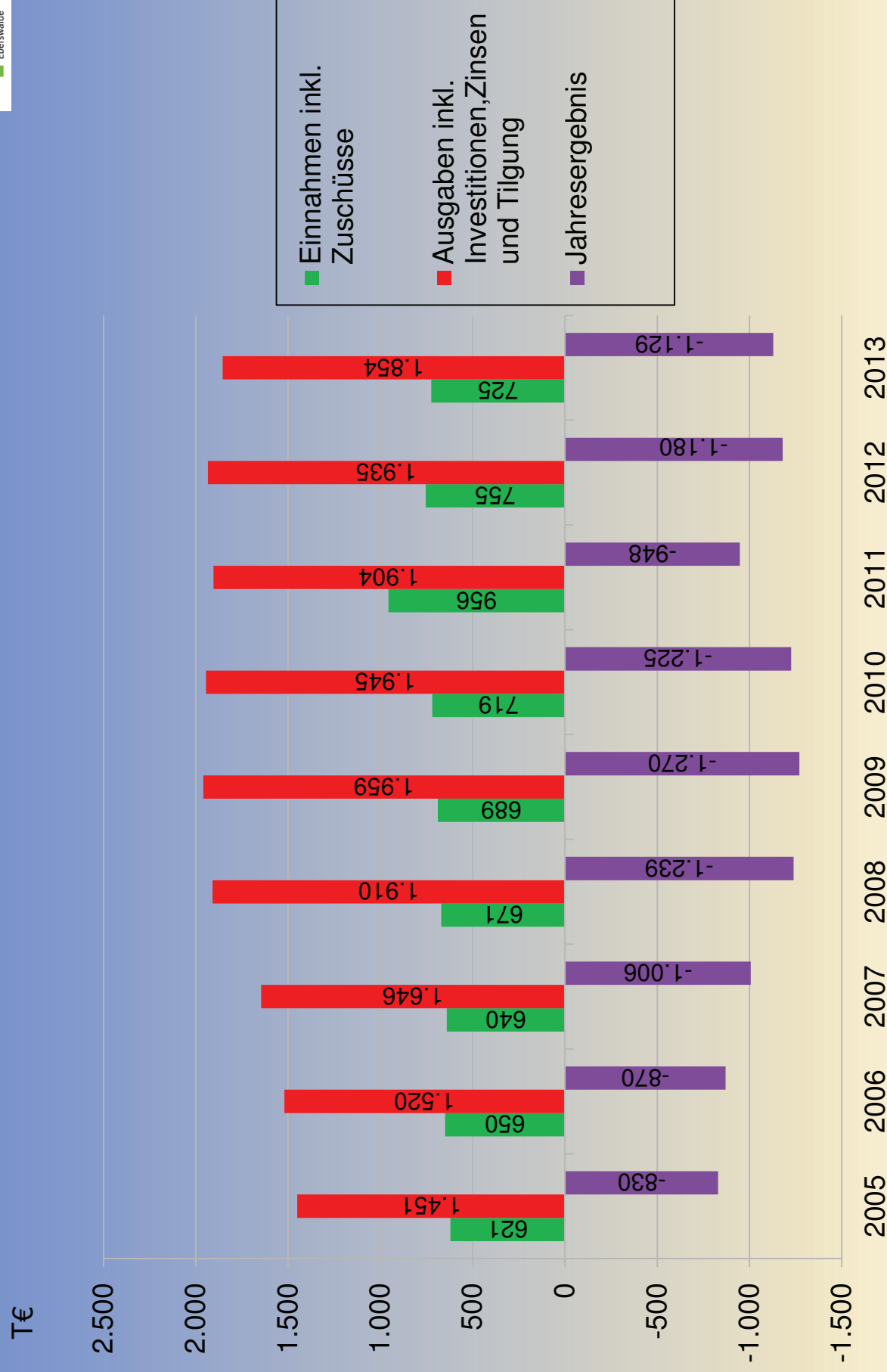


4.4 Sportzentrum Westend

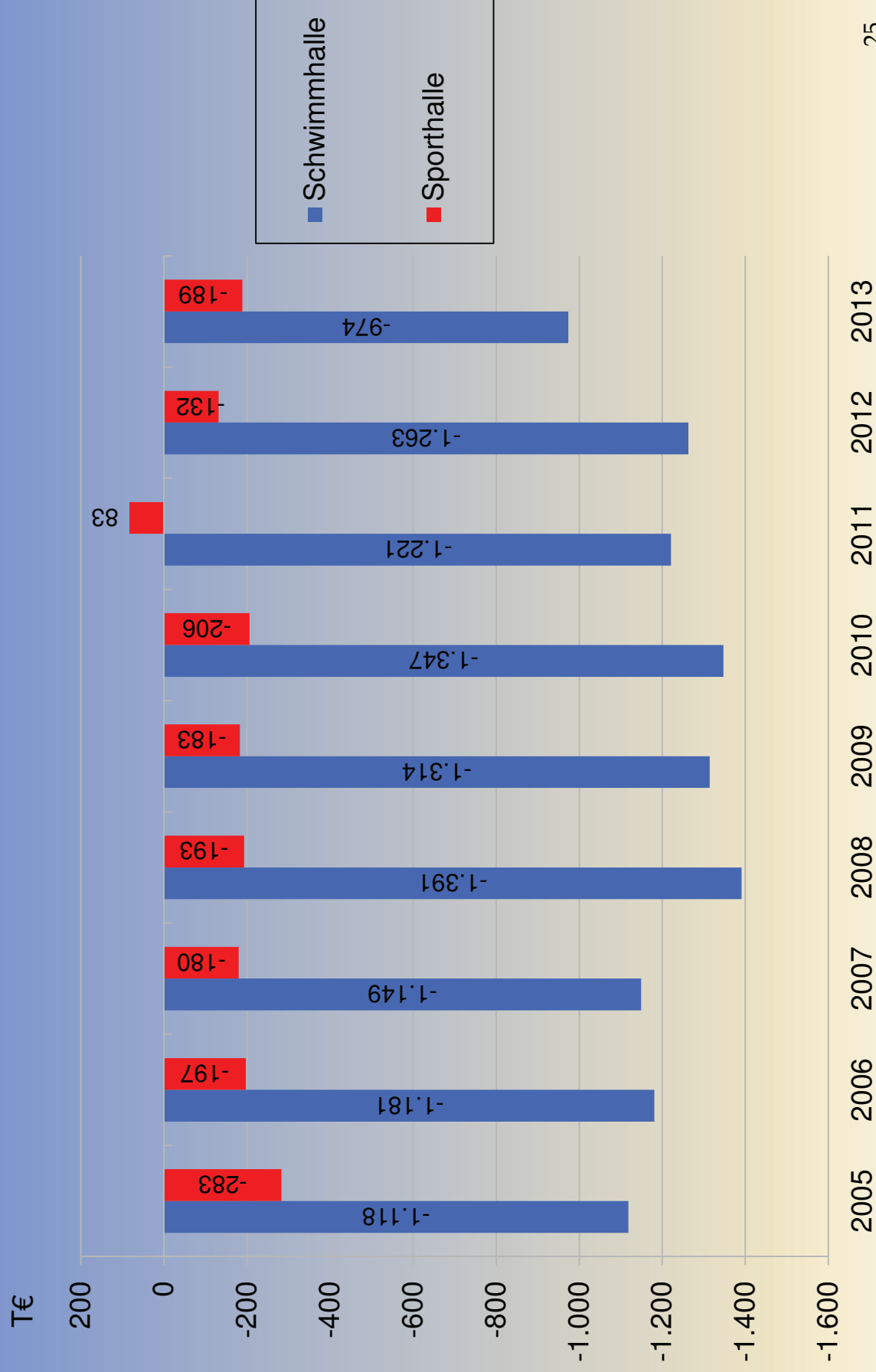
Bilanzergebnis Sportzentrum



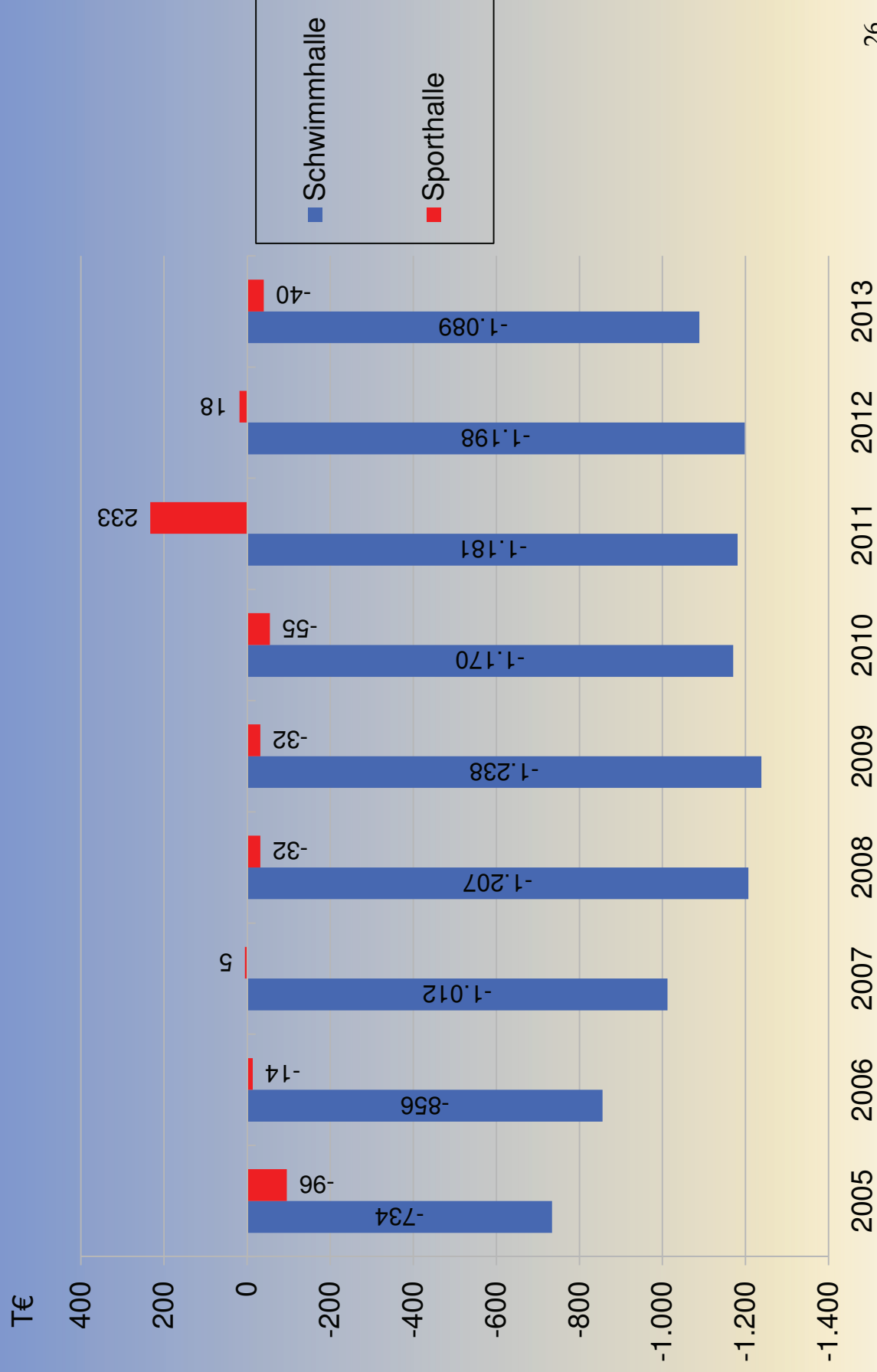
Finanzergebnis Sportzentrum



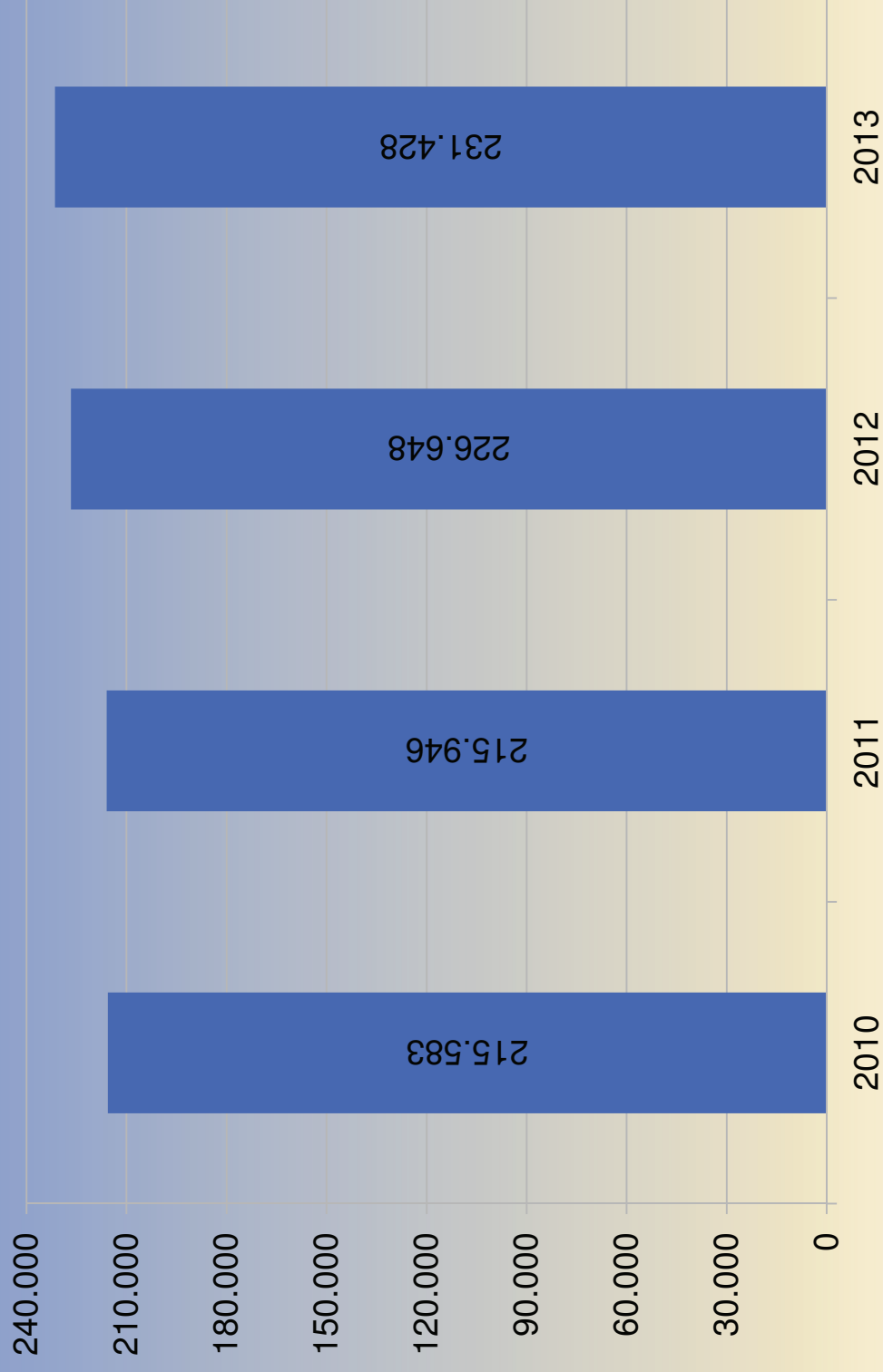
Bilanzergebnis Freizeitbad und Sporthalle



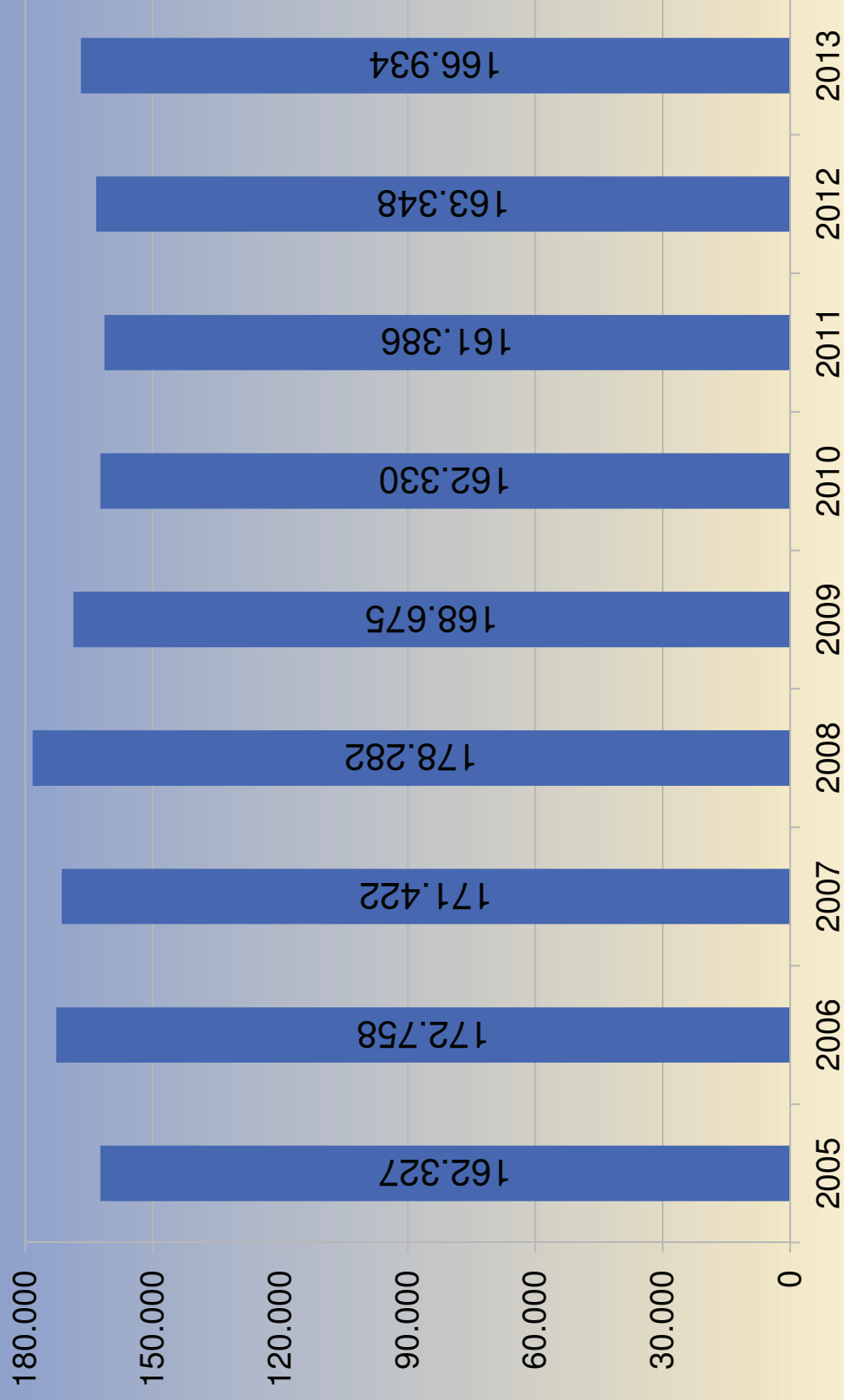
Finanzergebnis Freizeitbad und Sporthalle



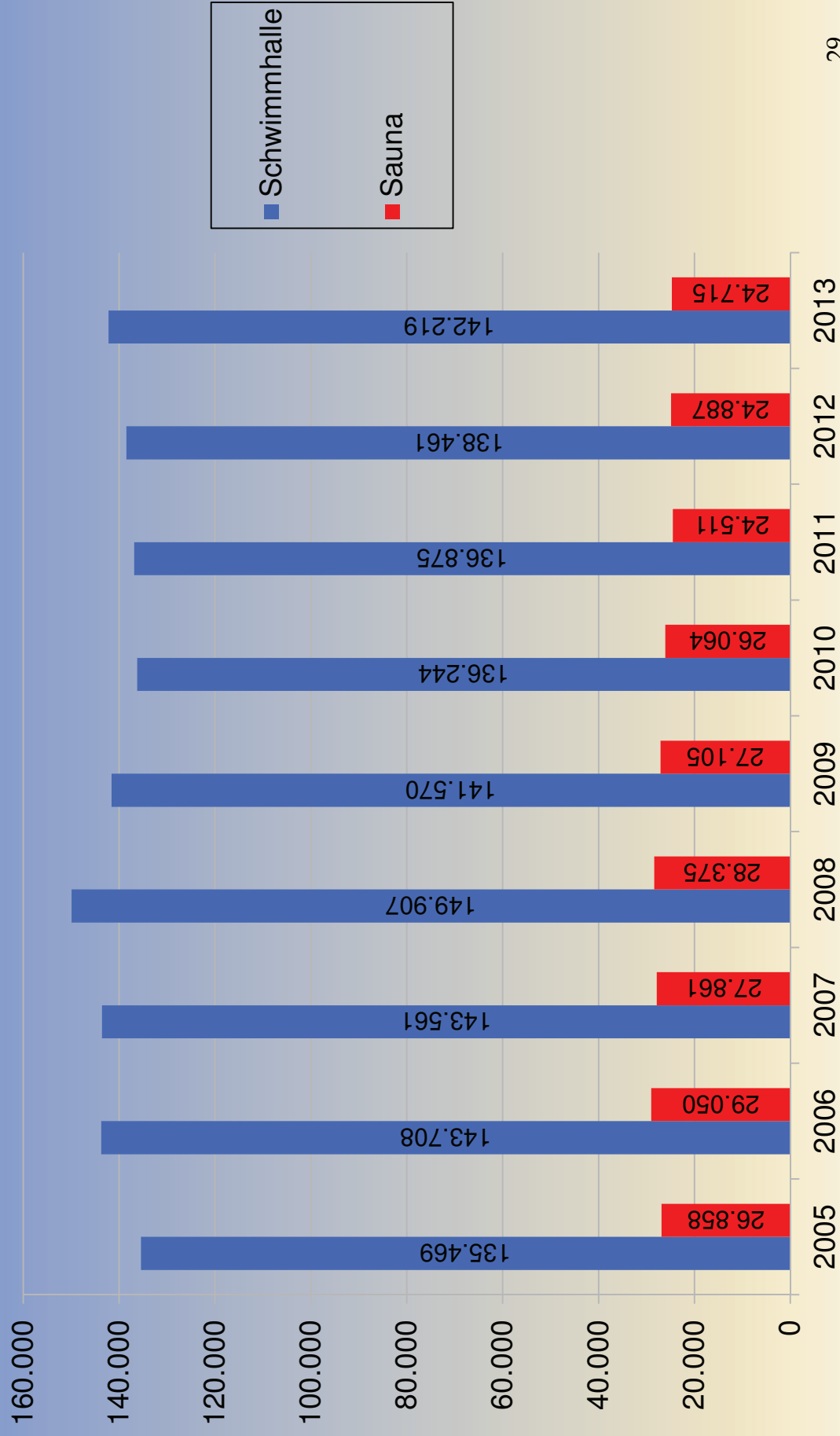
Besucherzahlen Sportzentrum



Besucherzahlen Freizeitbad

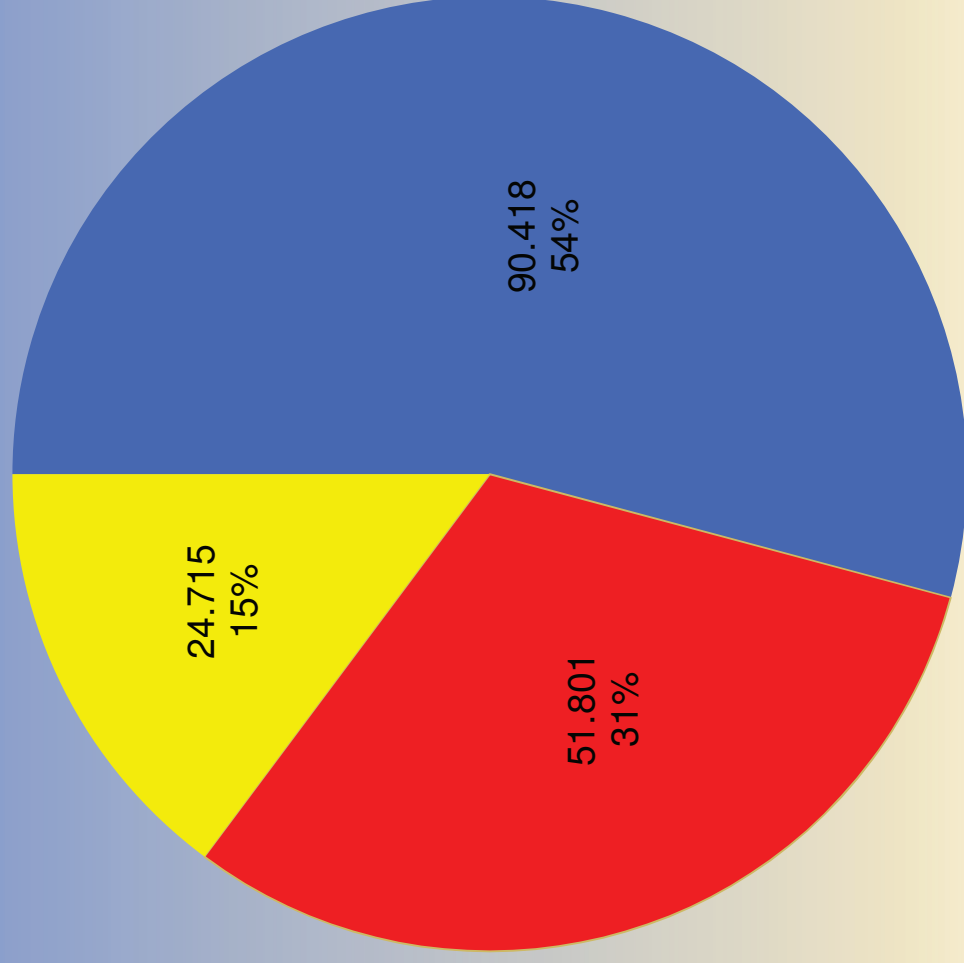


Besucherzahlen Schwimmhalle und Sauna



Besucherstruktur Freizeitbad

166.934 Besucher 2013



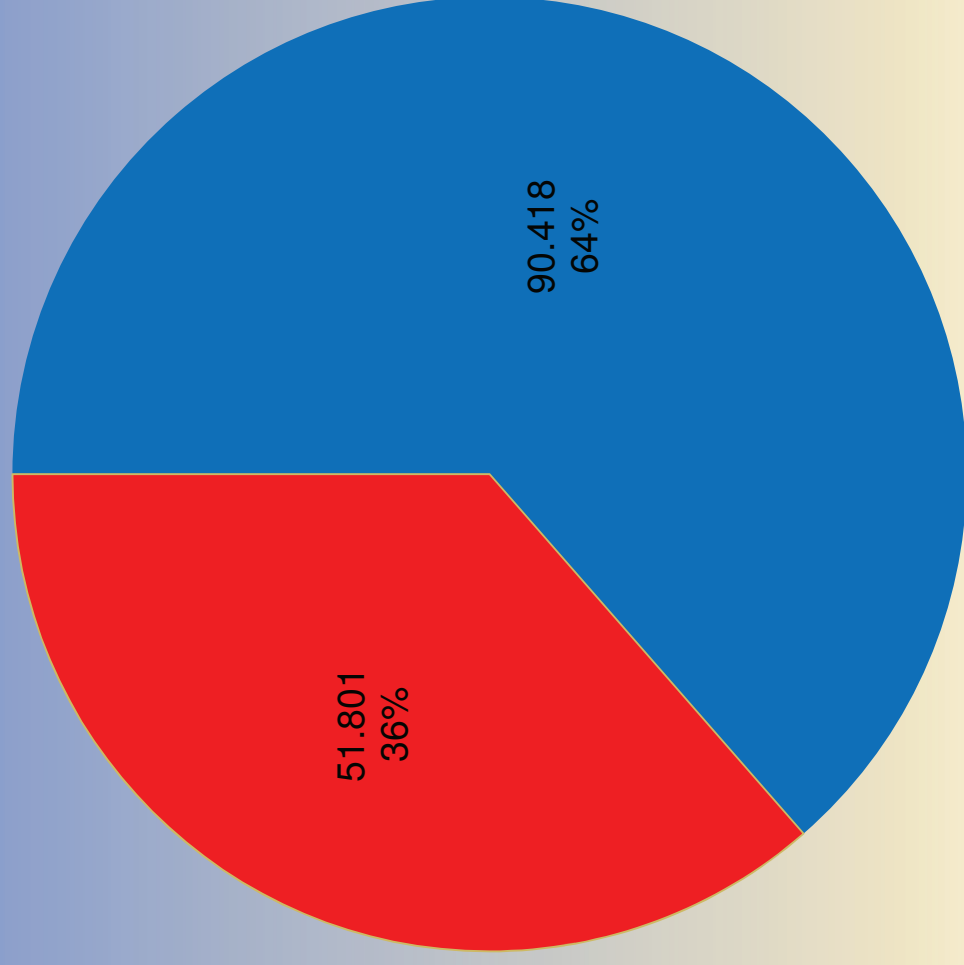
■ Öffentlichkeit Bad

■ Schulen/Vereine

■ Sauna

Besucherstruktur Schwimmhalle

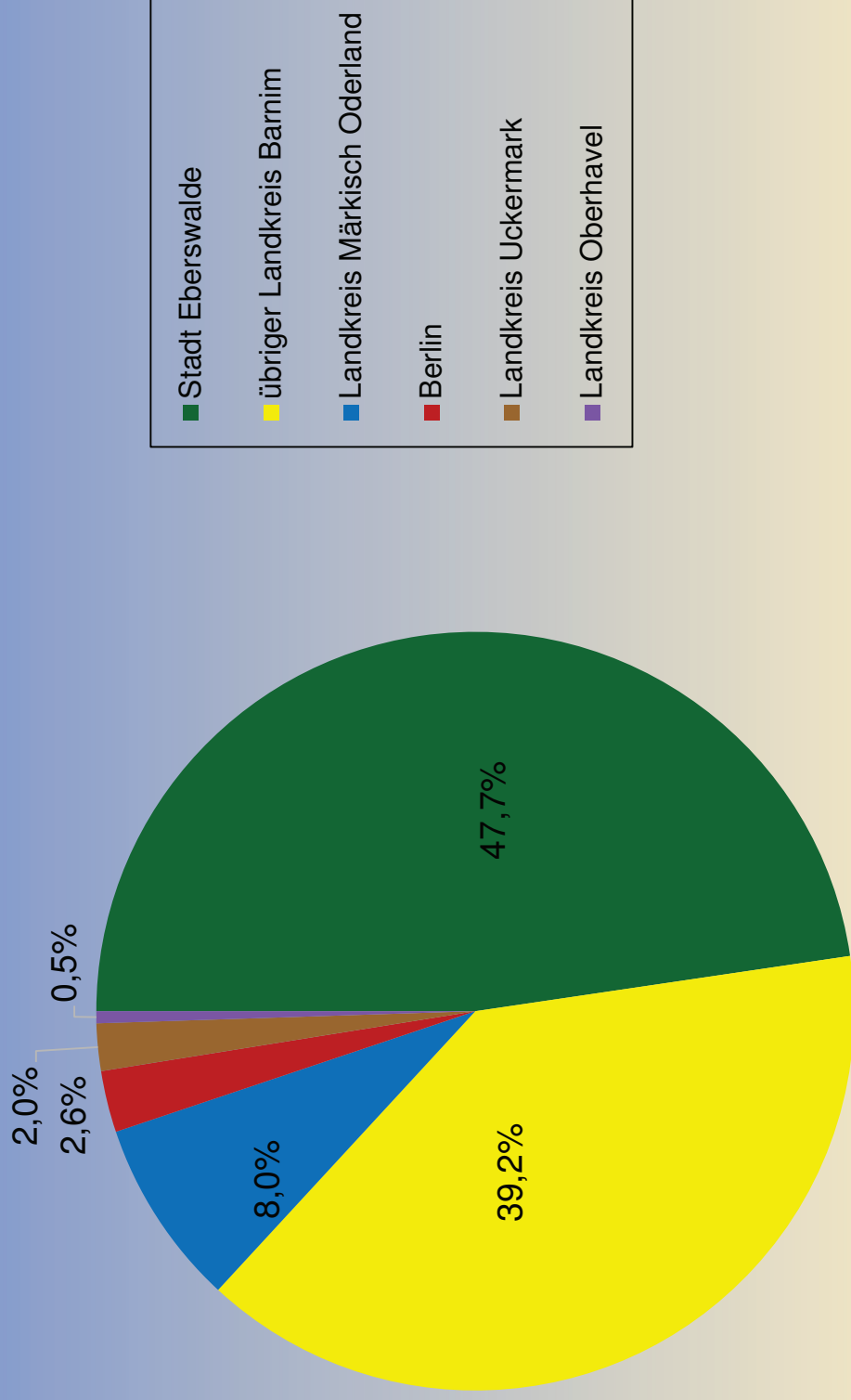
142.219 Besucher 2013



■ Öffentlichkeit Bad

■ Schulen/Vereine

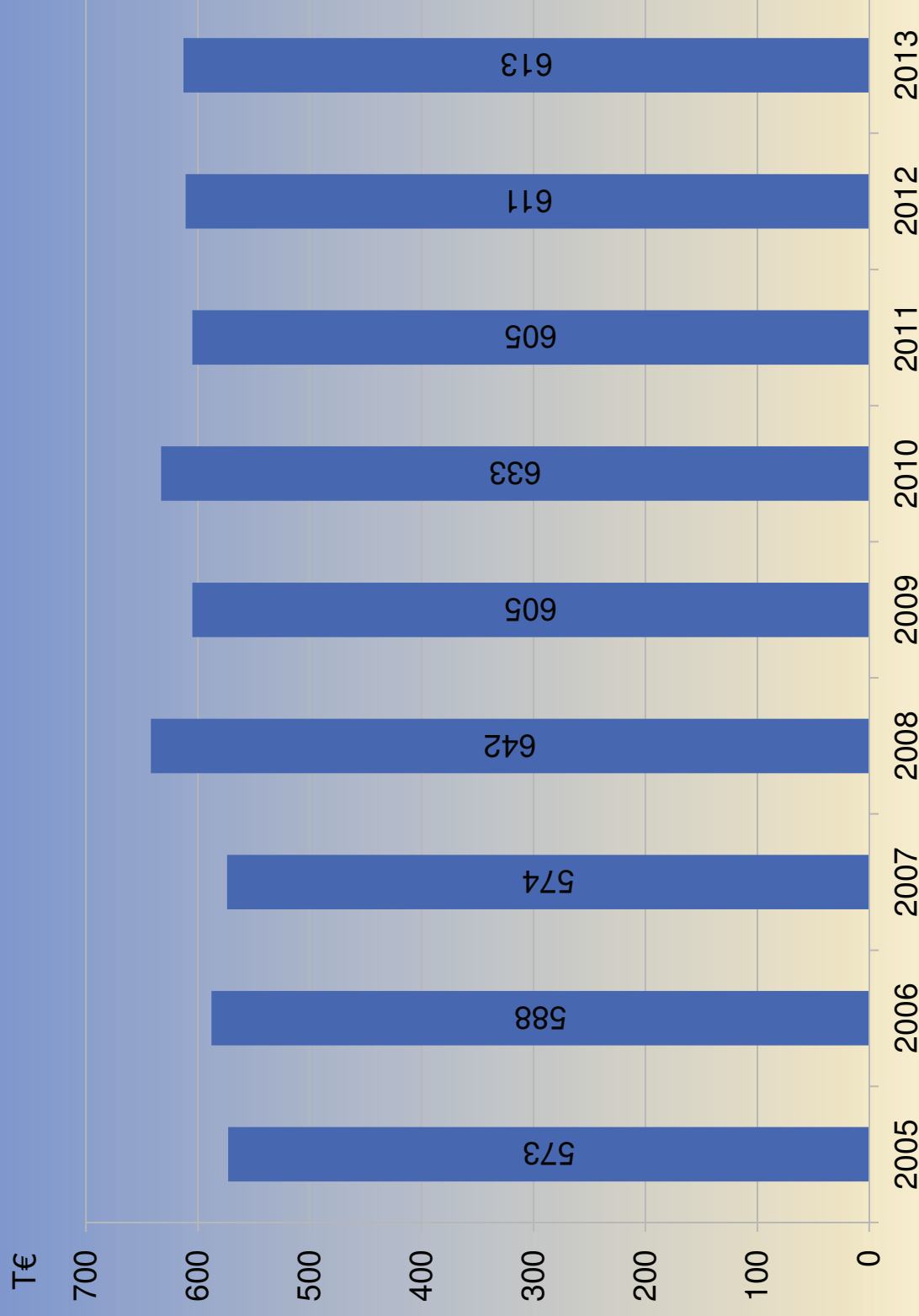
Auswertung der Postleitzahlenbefragung September – Dezember 2013



- Im Vergleich zur Befragung 2011 ist der Anteil der Eberswalder Besucher gestiegen – ca. 3,3 %.
- Die Anzahl der Besucher aus dem LK Barnim sank um 4,9 %, die des LK MOL war stabil.
- Die Anzahl der befragten Besucher betrug 38.147 und kann durchaus als repräsentativ betrachtet werden.
- Mit 86,9 % der Besucher ist der LK Barnim das größte Einzugsgebiet.

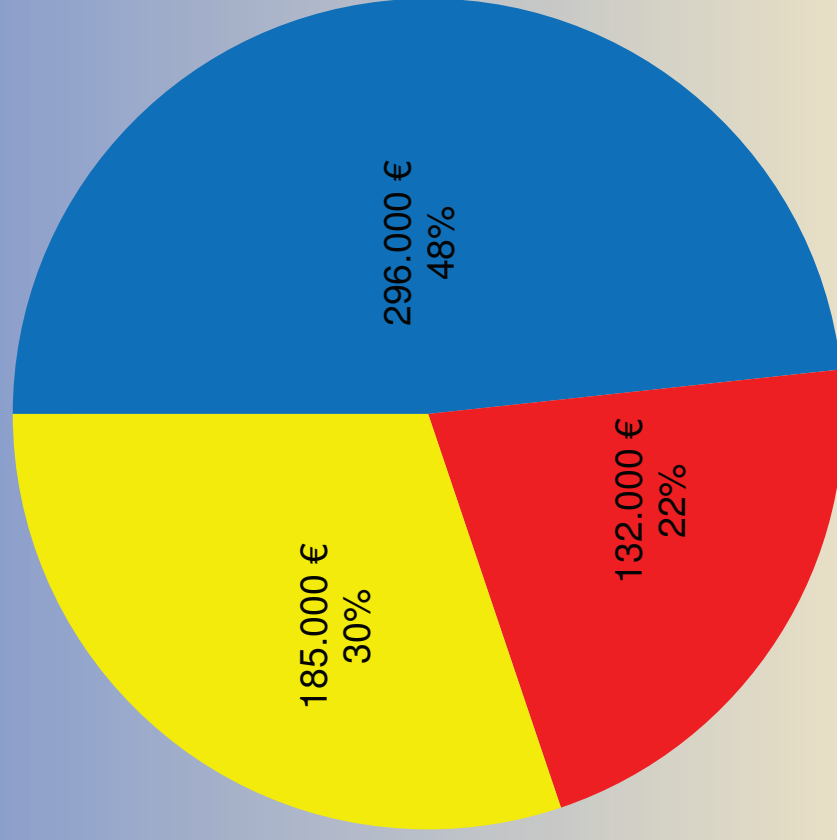
- Werbemaßnahmen
 - Werbung im BB-Radio
 - Buswerbung im Stadtgebiet
 - Sportplatzwerbung in der Stadt und im Umland
 - Werbetafeln im Stadtgebiet (temporär) sowie vor und in Einkaufsmärkten
 - Werbung in Printmedien (Zeitungen und Urlaubs-journal)
 - Werbung zu Veranstaltungen, z. B. Eberswalder Stadtlauf;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

Umsatzerlöse Freizeitbad Öffentlichkeit/Schulen/Vereine



Erlösstruktur Freizeitbad

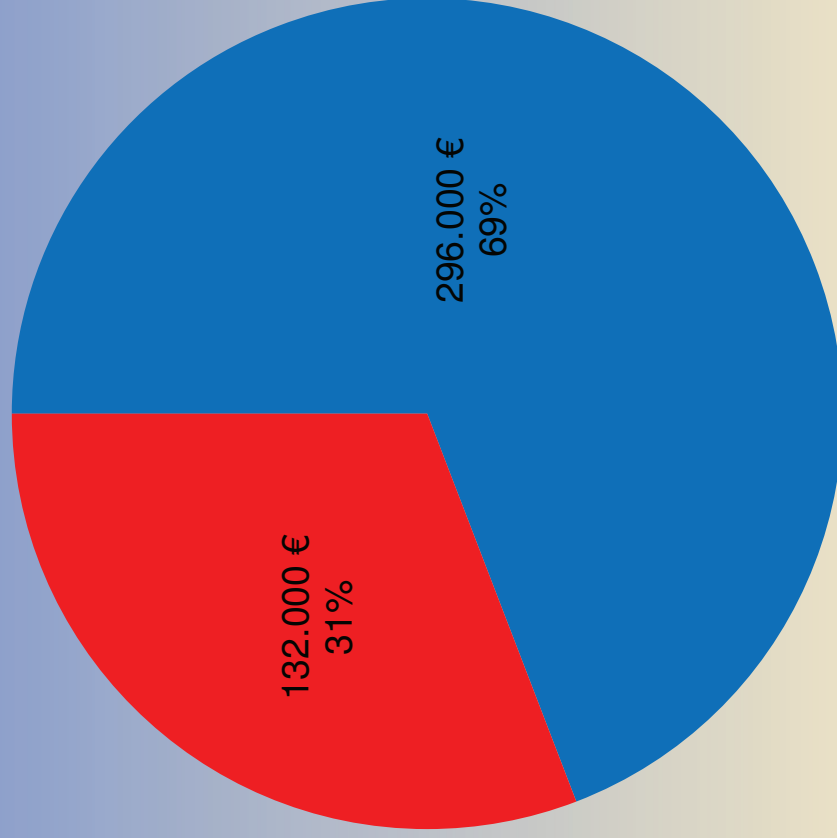
613.000 € Erlös 2013



■ Öffentlicheit Bad
■ Schulen/Vereine
■ Sauna

Erlösstruktur Schwimmhalle

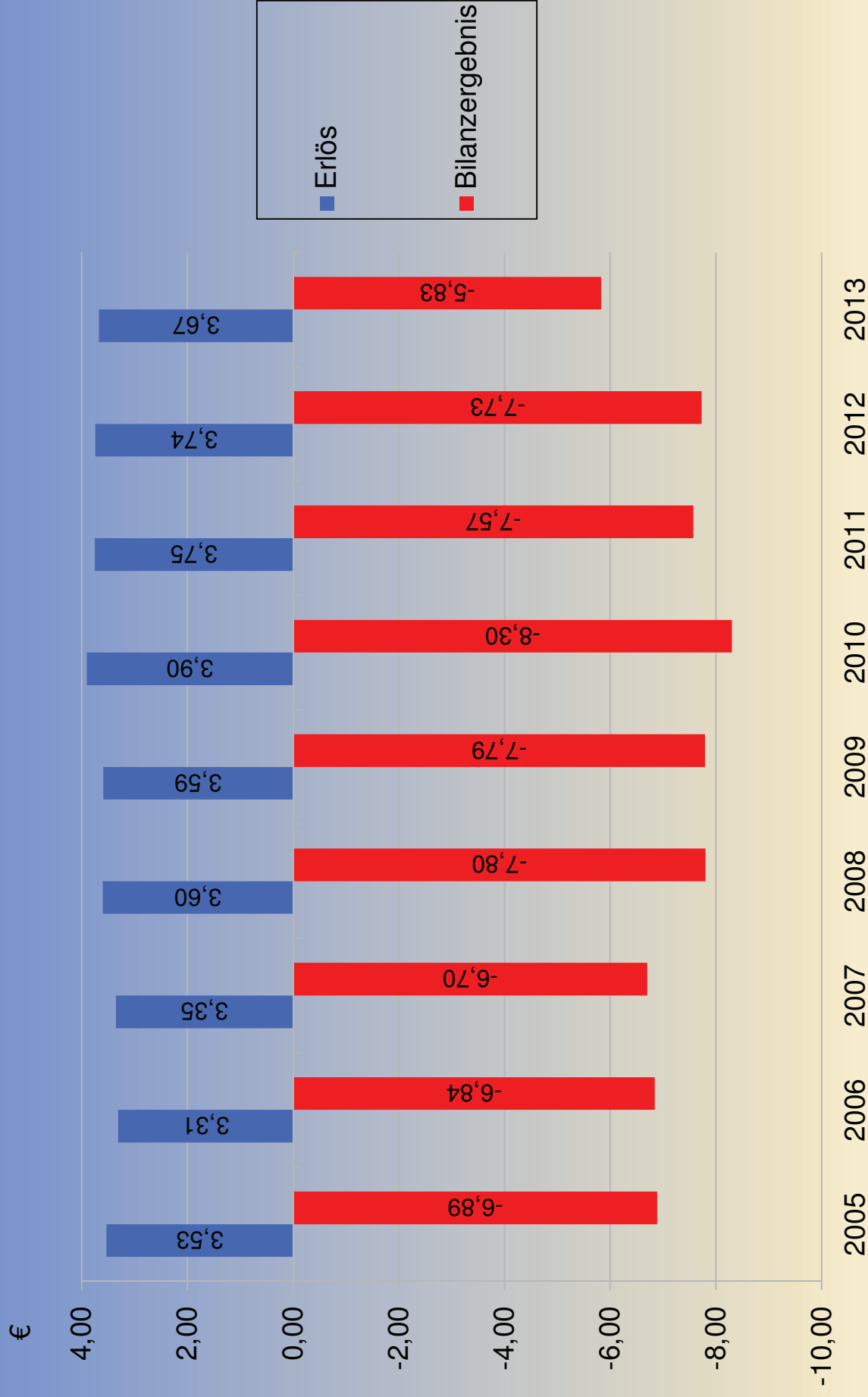
428.000 € Erlös 2013



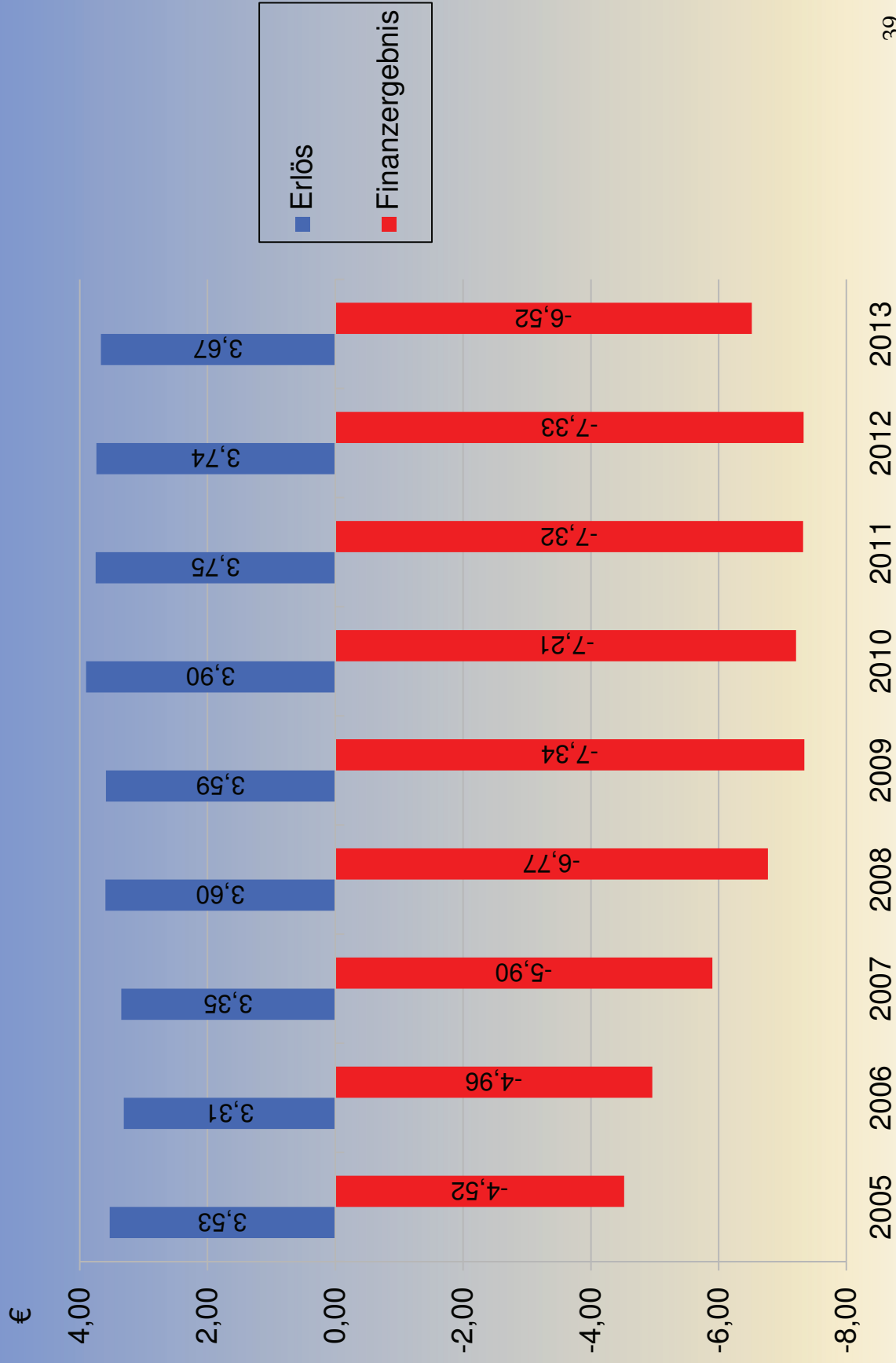
■ Öffentlichkeit

■ Schulen/Vereine

Erlös/Bilanzergebnis je Freizeitbadbesucher



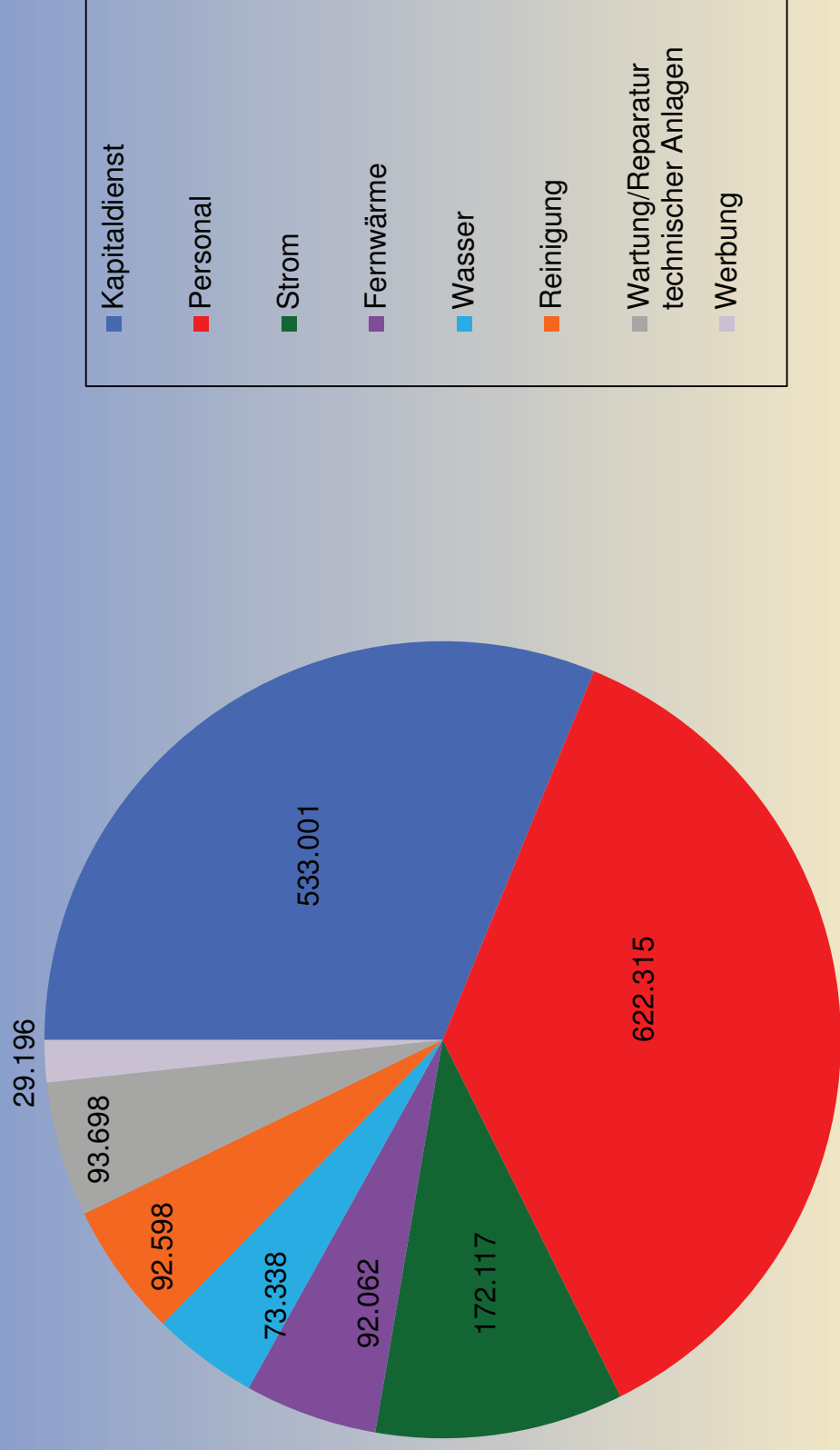
Erlös/Finanzergebnis je Freizeitbadbesucher



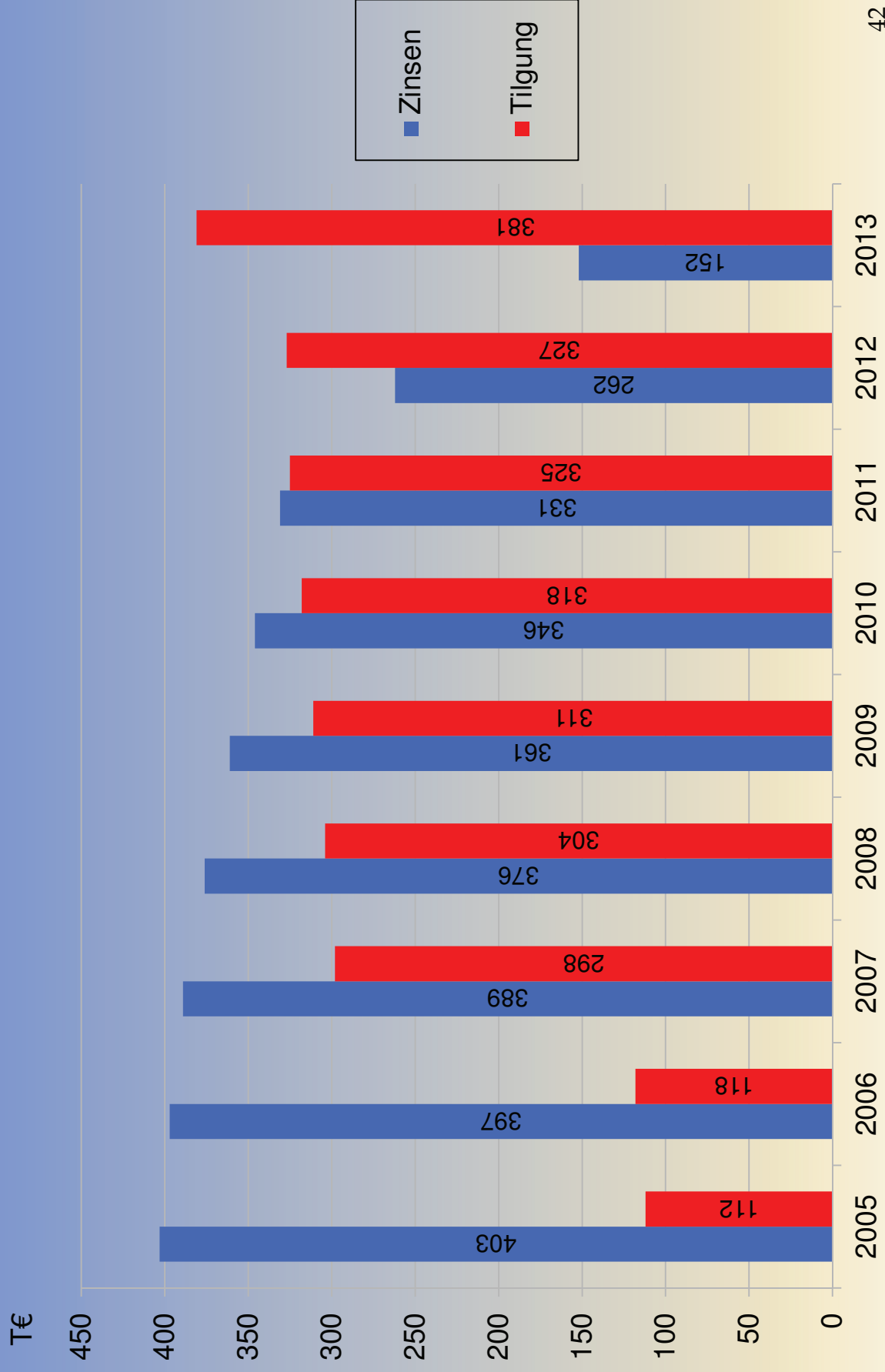
- Zuschüsse für Bäder in Niedersachsen lt. Bund der Steuerzahler Niedersachsen und Bremen e. V. zwischen 5 und 50 € je Besucher
- kommunale Zuschüsse im Land Brandenburg
 - Inselbad Eisenhüttenstadt 1,0 Mio. Euro¹⁾
 - Aquarium Schwedt 1,0 Mio. Euro¹⁾

¹⁾ Zuschüsse ohne Kapitaldienst

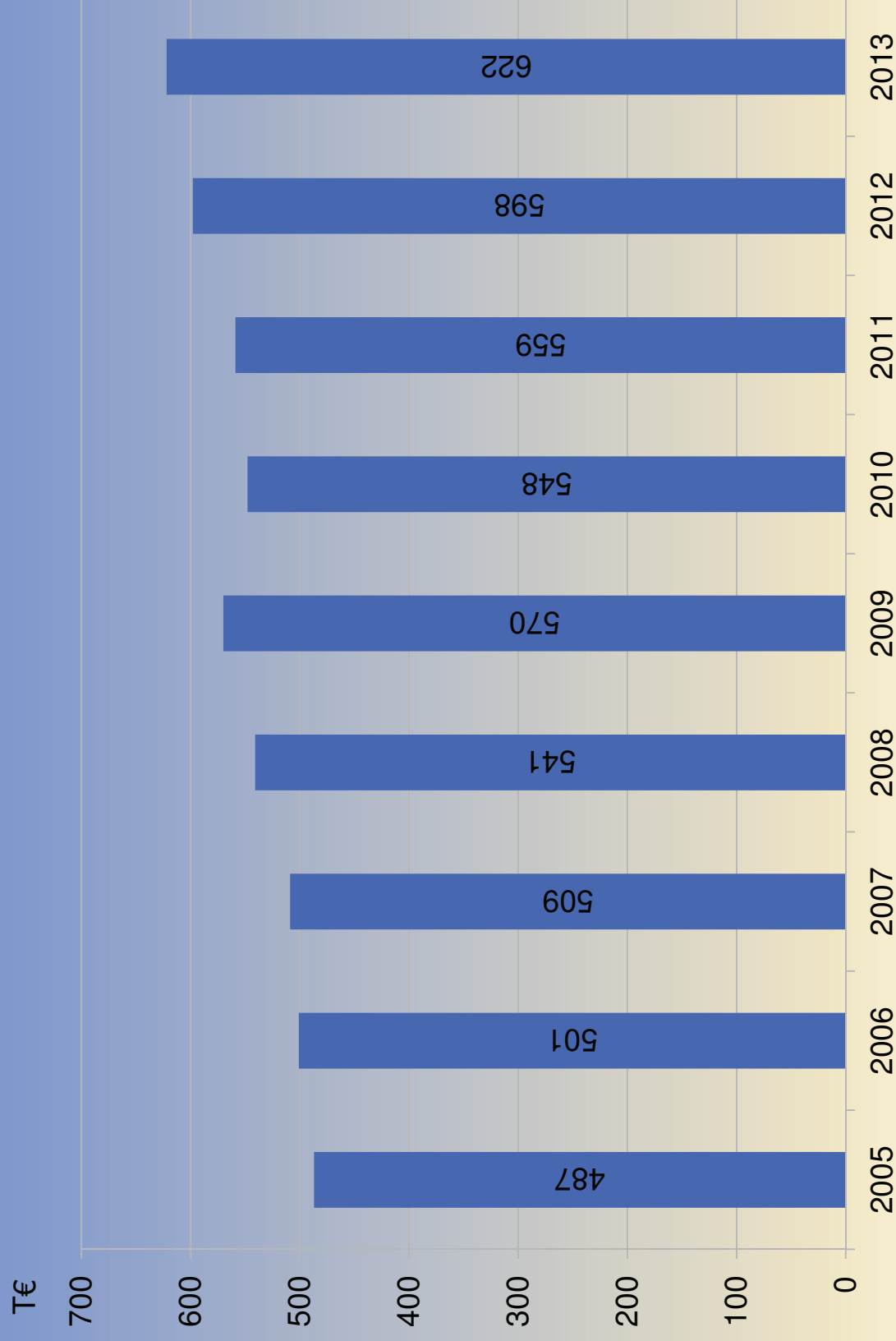
Wichtigste Ausgabenblöcke des Freizeitbades 2013



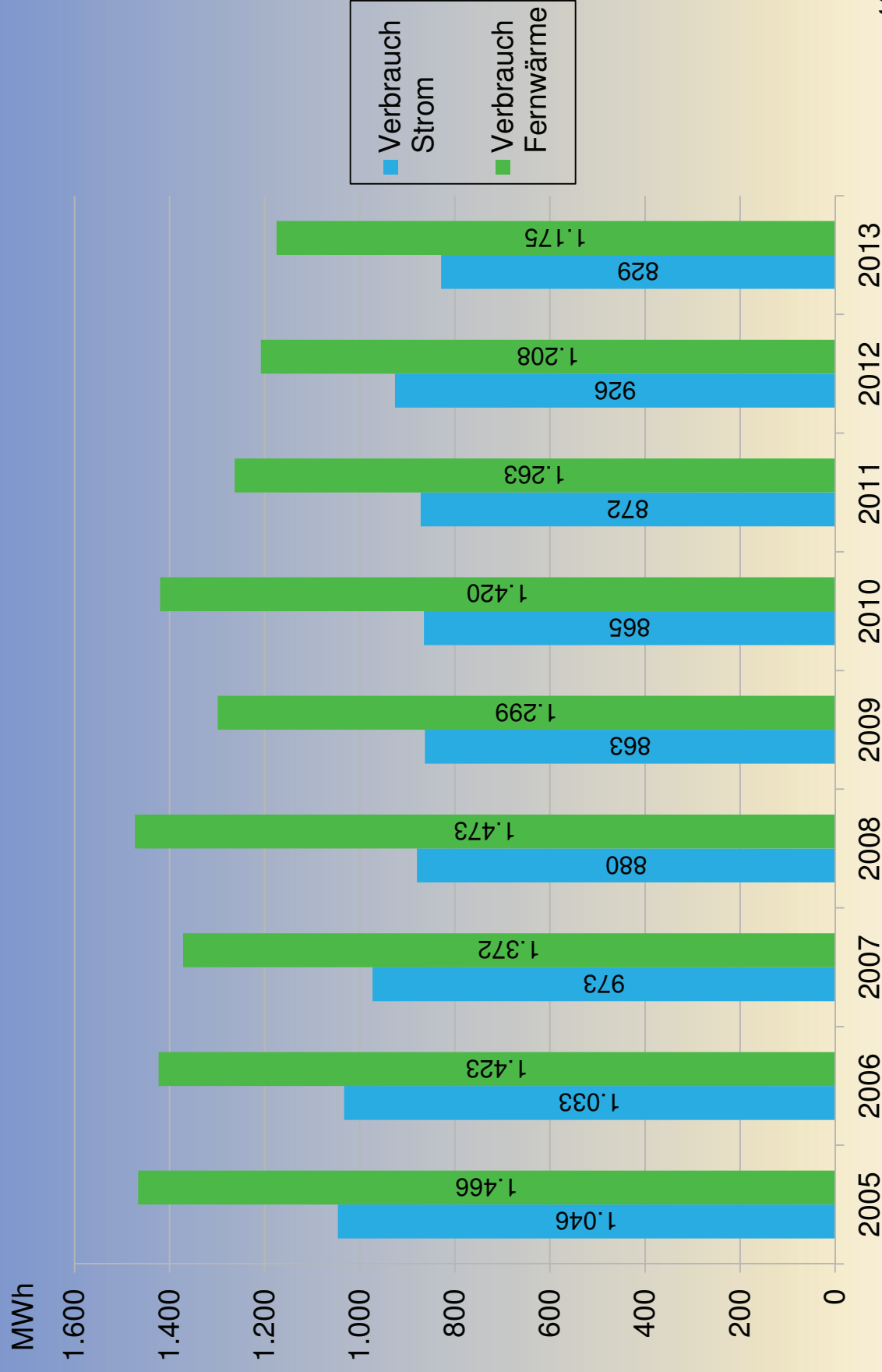
Kapitaldienst



Lohn und soziale Abgaben



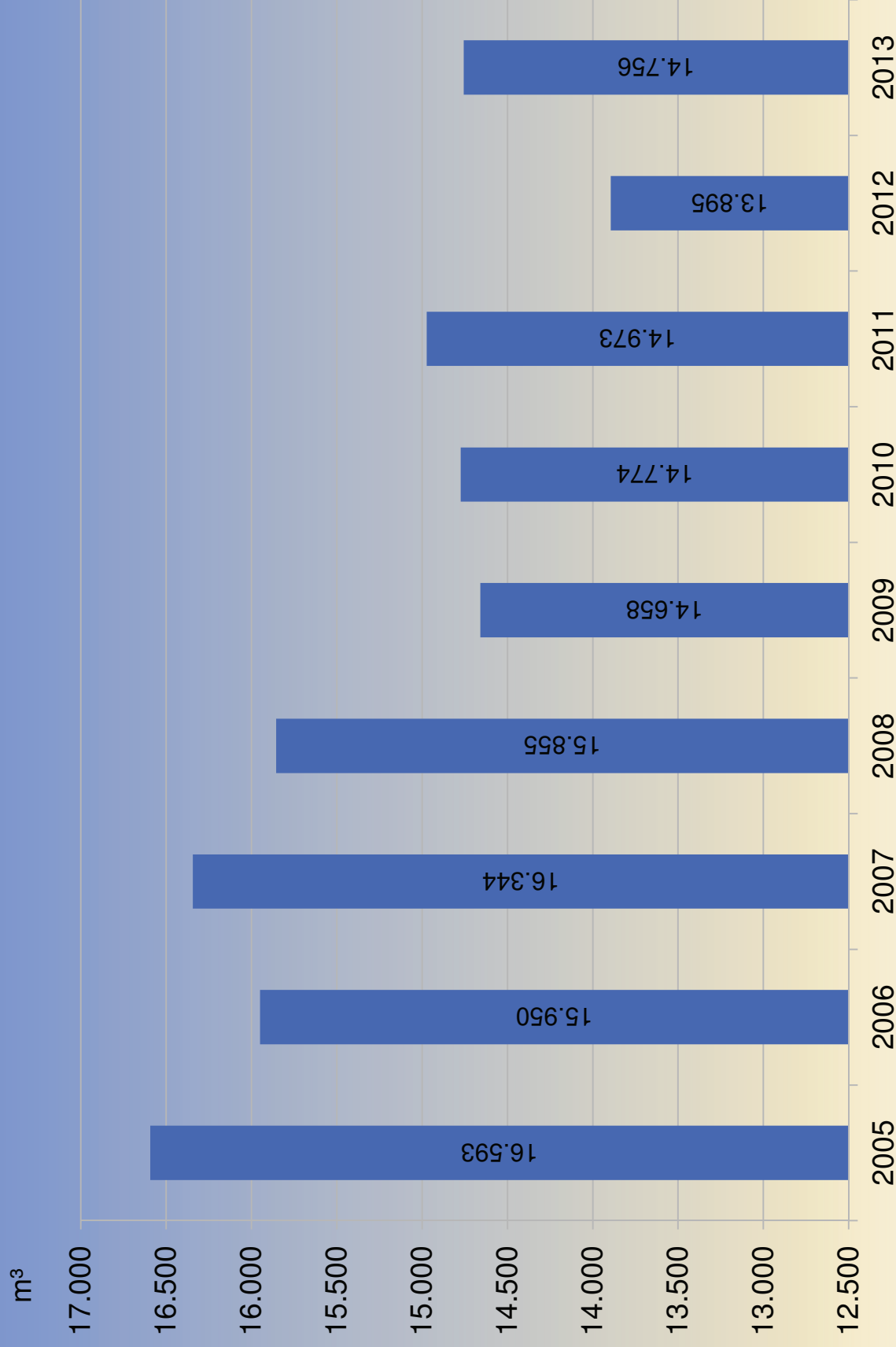
Verbrauch Strom und Fernwärme Freizeitbad



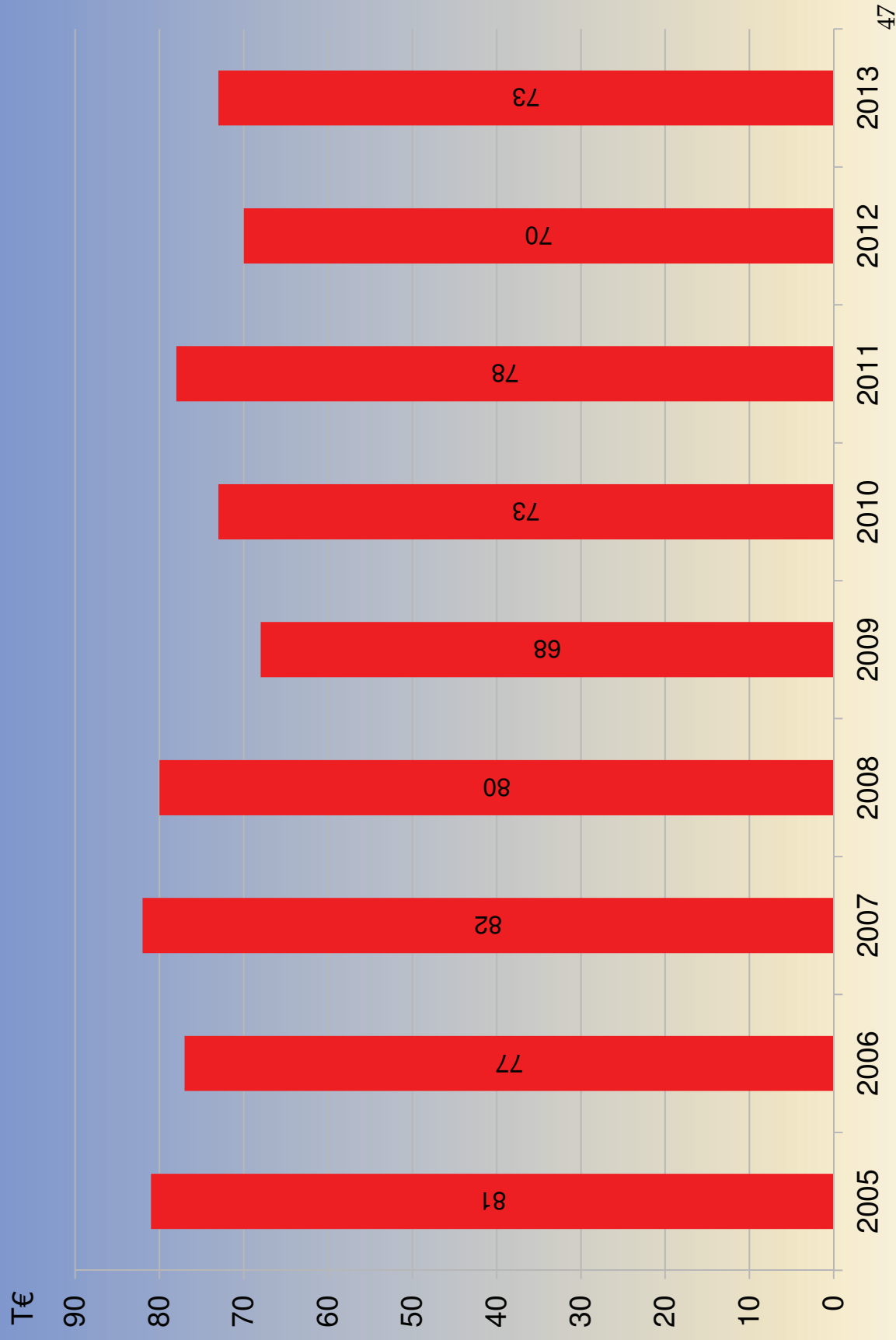
Kostenentwicklung Strom und Fernwärme Freizeitbad



Verbrauch Wasser Freizeitbad



Kostenentwicklung Wasser Freizeitbad



4.4.1 Ergebnisse der energetischen Untersuchung für das Sportzentrum Westend im Jahr 2012

- 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 drehzahlgeregelt, dadurch Leistungsanpassung mit optimiertem Elektroenergieverbrauch

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

➤ Wassertechnik

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

- 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

4.4.2 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 Kassensautomat
- 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 2013
Wärme	4.000 kWh/m ² WF/Jahr	1.516 kWh/m ² WF/Jahr
Strom	1.100 kWh/m ² WF/Jahr	1.070 kWh/m ² WF/Jahr
Wasser	170 l/Badegast/Jahr	88 l/Badegast/Jahr

4.4.3 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 Bädern betrieben und 400 Saunaaanlagen 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 2013
199.752 141.680 166.934
2. Besucher p.a. (inkl. Schulen/Vereine) nach Badtyp und
Größe; Freizeitbad; 501 – 1.000 qm Wasserfläche;
baff 775 qm
Report baff 2013
152.208 166.934

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

Report baff 2013

182.772

166.934

4. Öffnungsstunden 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 Wasser-

fläche	
Report	Berlin/Brandenburg
163	215
	baff 2013

6. Anteil Schul- und Vereinsbelegung an Gesamtbelegung exklusive Sauna

Report	baff 2013
17 %	30 %

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 €

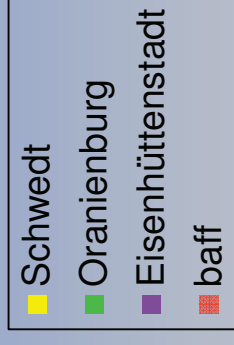
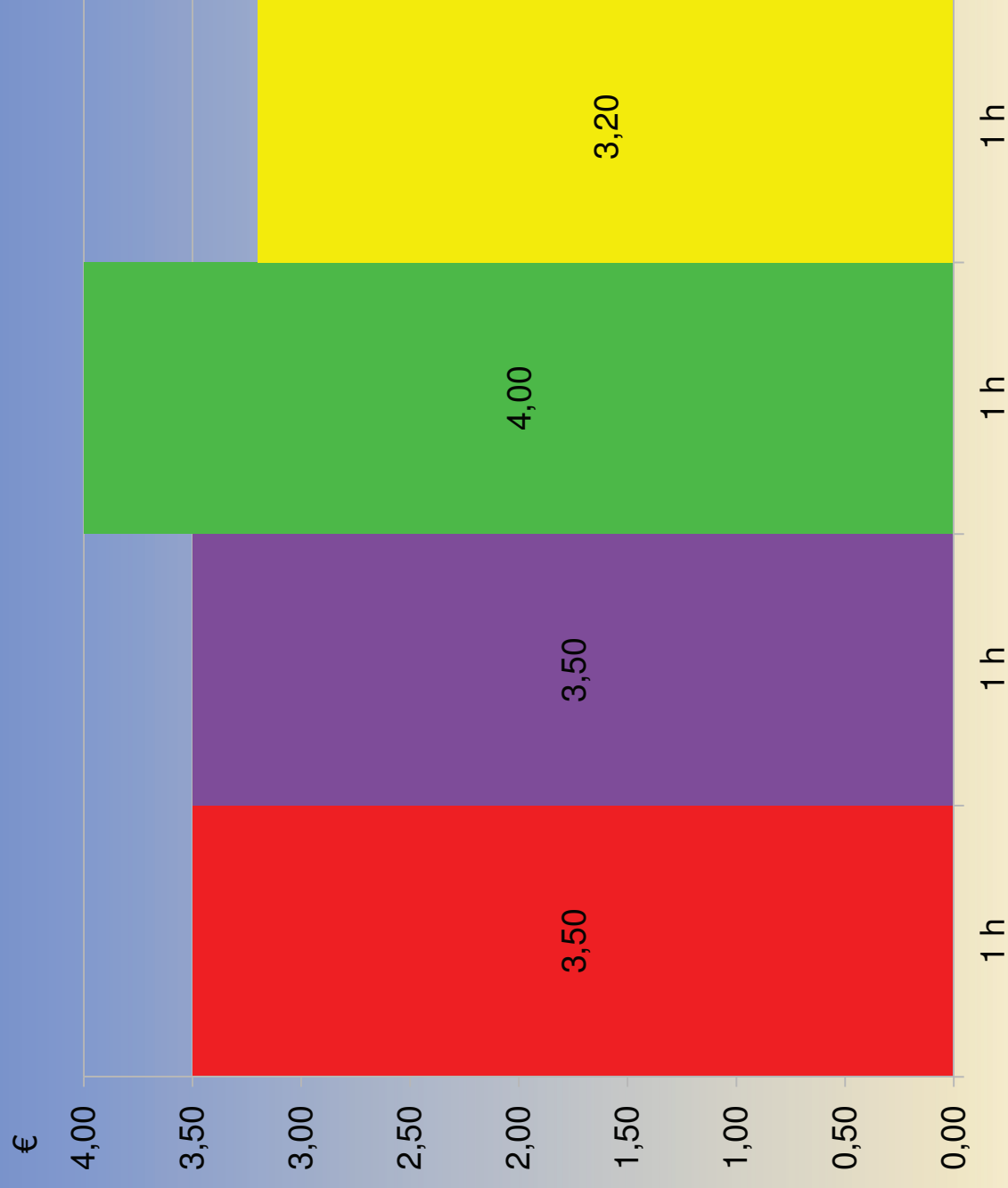
8. Preisentwicklung 2010 zu 2013 Freizeitbäder; mind. 90 min.

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

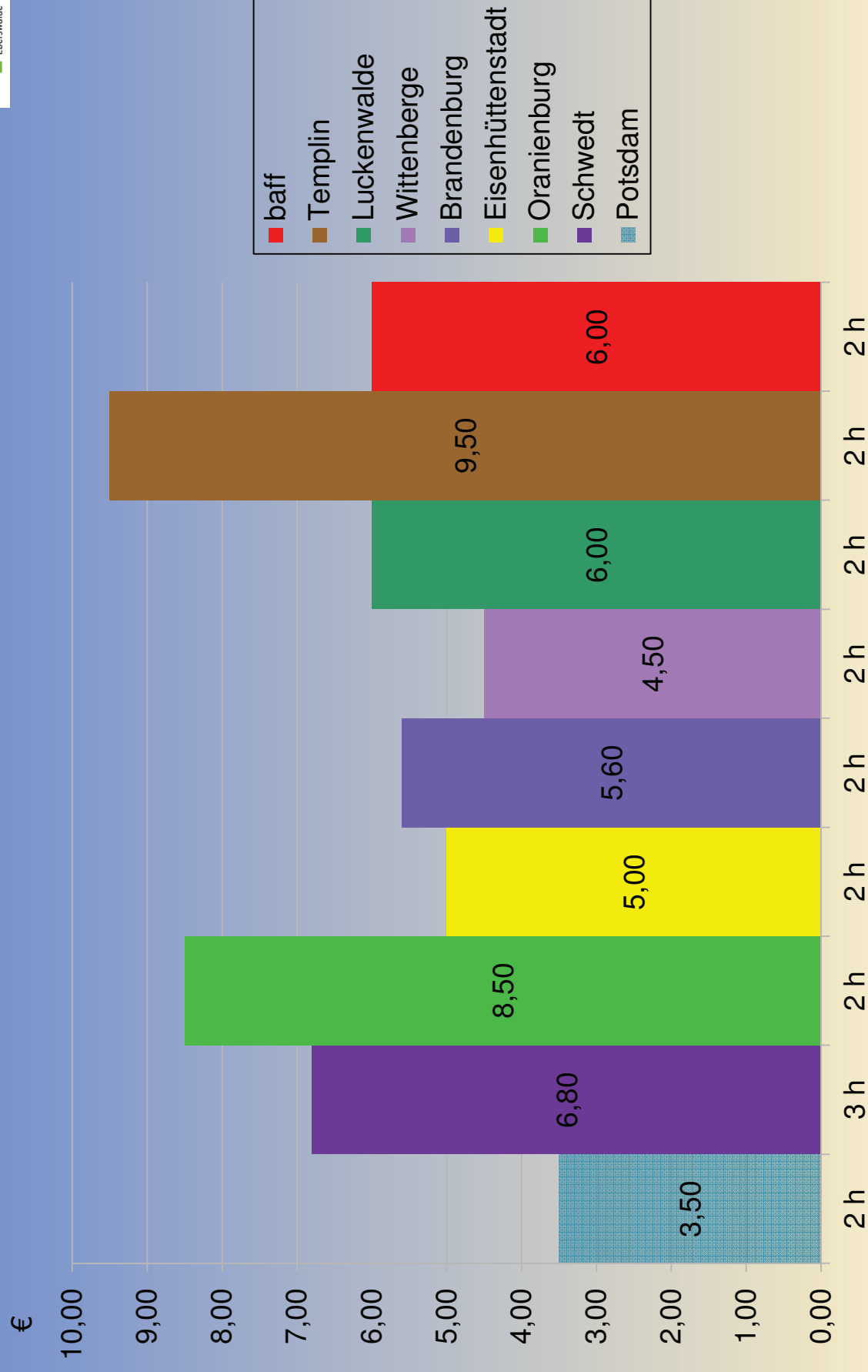
Die „bäderspezifische Teuerungsrate“ (insbesondere Personal- und Energiekosten) lag in den 3 Jahren deutlich über 10 %.

- 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.

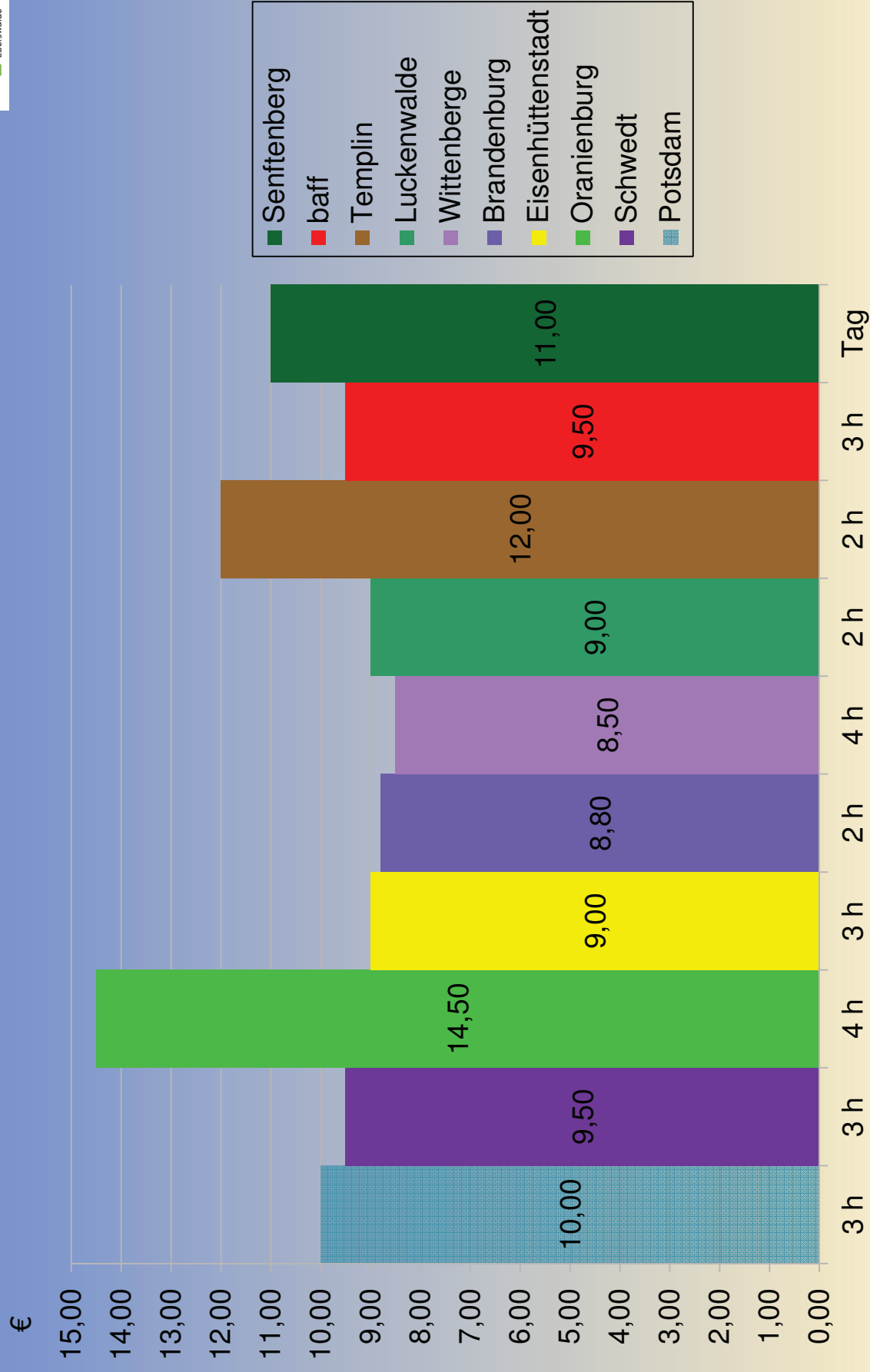
Bädervergleich Eintrittspreise Schwimmhalle



Bädervergleich Eintrittspreise Schwimmhalle



Bädervergleich Eintrittspreise Sauna



4.4.4 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 2013 – 75 Tagesbesucher im Durchschnitt

5. 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	Kreditauf- nahme 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 %

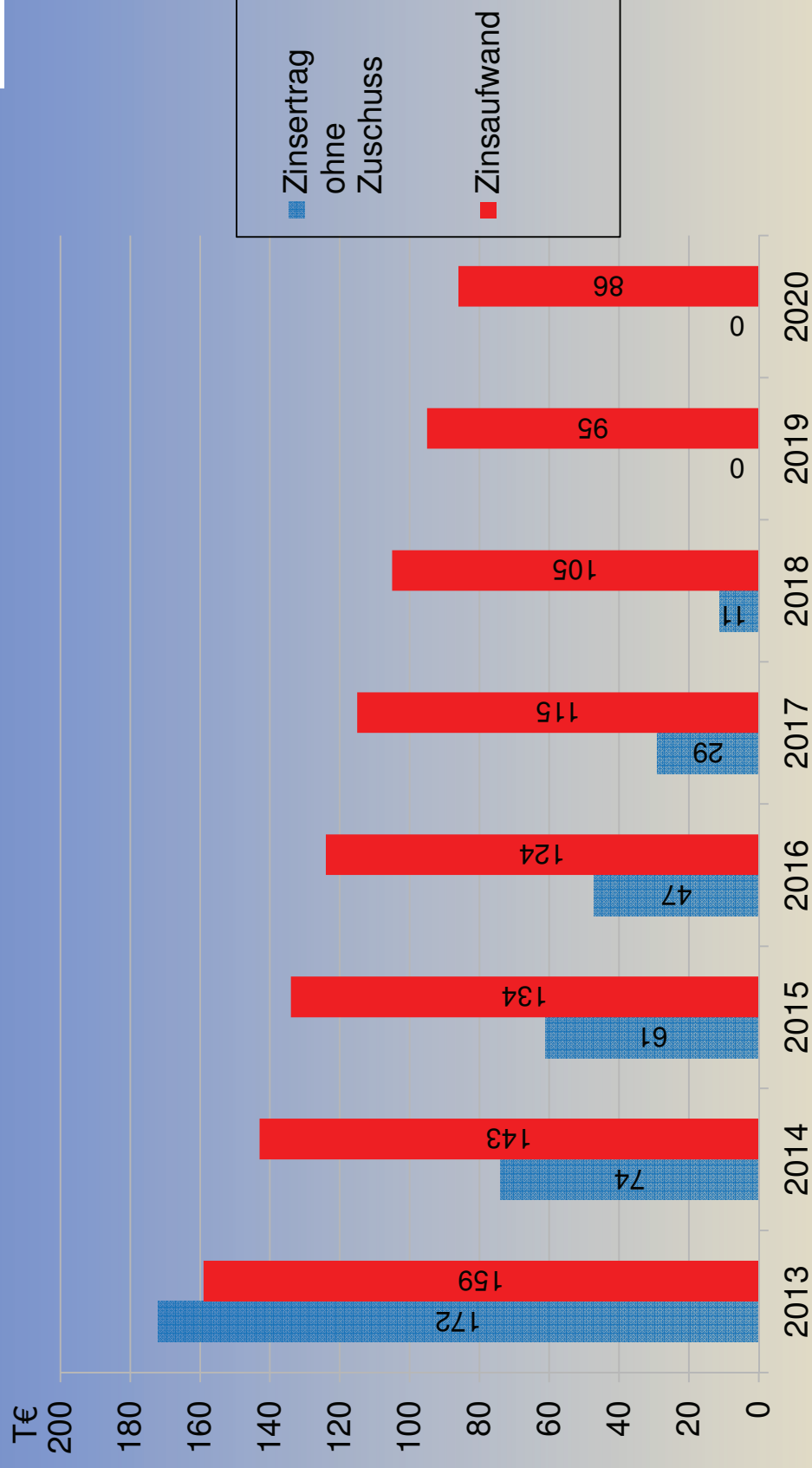
1999 - 2013

Kreditinstitut	Zinsen	Tilgung	Restverbind- lichkeit per 31.12.2013
Commerzbank	1.663.122 €	882.354 €	0 €
Commerzbank	326.920 €	206.539 €	0 €
Sparkasse Barnim	94.640 €	241.743 €	3.015.364 €
KfW	1.898.486 €	1.216.880 €	3.129.120 €
Summe	3.983.168 €	2.547.516 €	6.144.484 €

2014 - 2022

Kreditinstitut	Zinsen	Tilgung	Restverbind- lichkeit per 31.12.2022
Sparkasse Barnim	433.674 €	2.110.613 €	904.751 €
KfW	509.851 €	1.564.560 €	1.564.560 €
Summe	943.525 €	3.675.173 €	2.469.311 €

Zinsaufwand und Zinsertrag 2013 – 2020



Zinssätze

2013 1,87 %

2016 – 17 0,90 %

2014 – 15 0,85 %

2018 – 20 1,00 %

- Mittelverwendung Verkaufserlöse SWE 2003 – 2013
(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>12,16 Mio. Euro</u>
	22,51 Mio. Euro

Restguthaben aus Verkaufserlös 6,69 Mio. Euro

Finanzmittelbestand per 31.12.2013 10,23 Mio. Euro

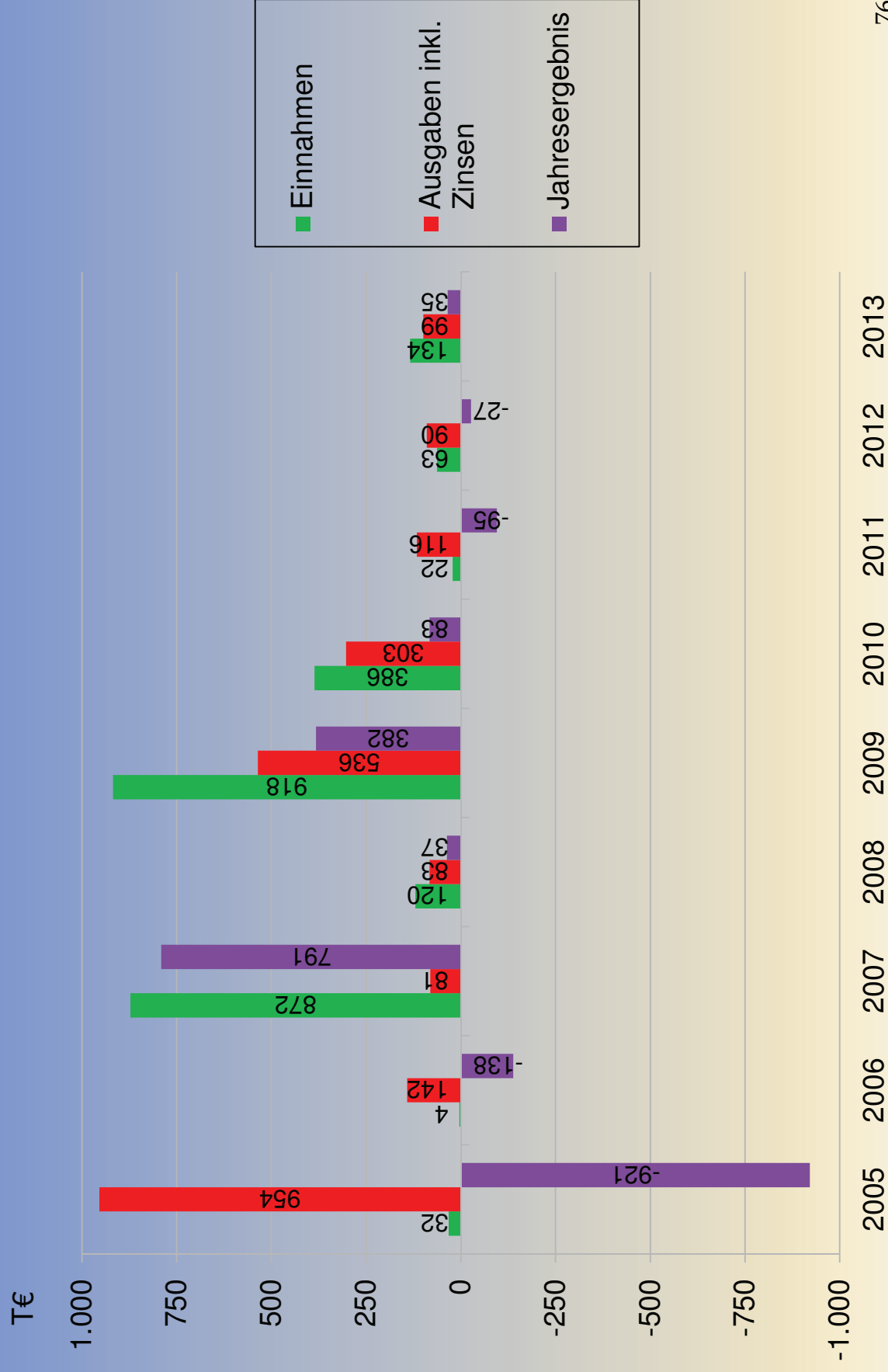
- Die Entscheidung der Bundesregierung hinsichtlich der Neuklassifizierung der Wasserstraßen in Deutschland stellt den Binnenhafen vor neue Herausforderungen.
- Die Sparte Liegenschaften mit Vermietung von Gewerbe- und Wohnraum, Vermarktung von Ansiedlungsflächen und Sicherung der Aschedeponie ist weiterhin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

6. Wirtschaftliche Lage der WFGE

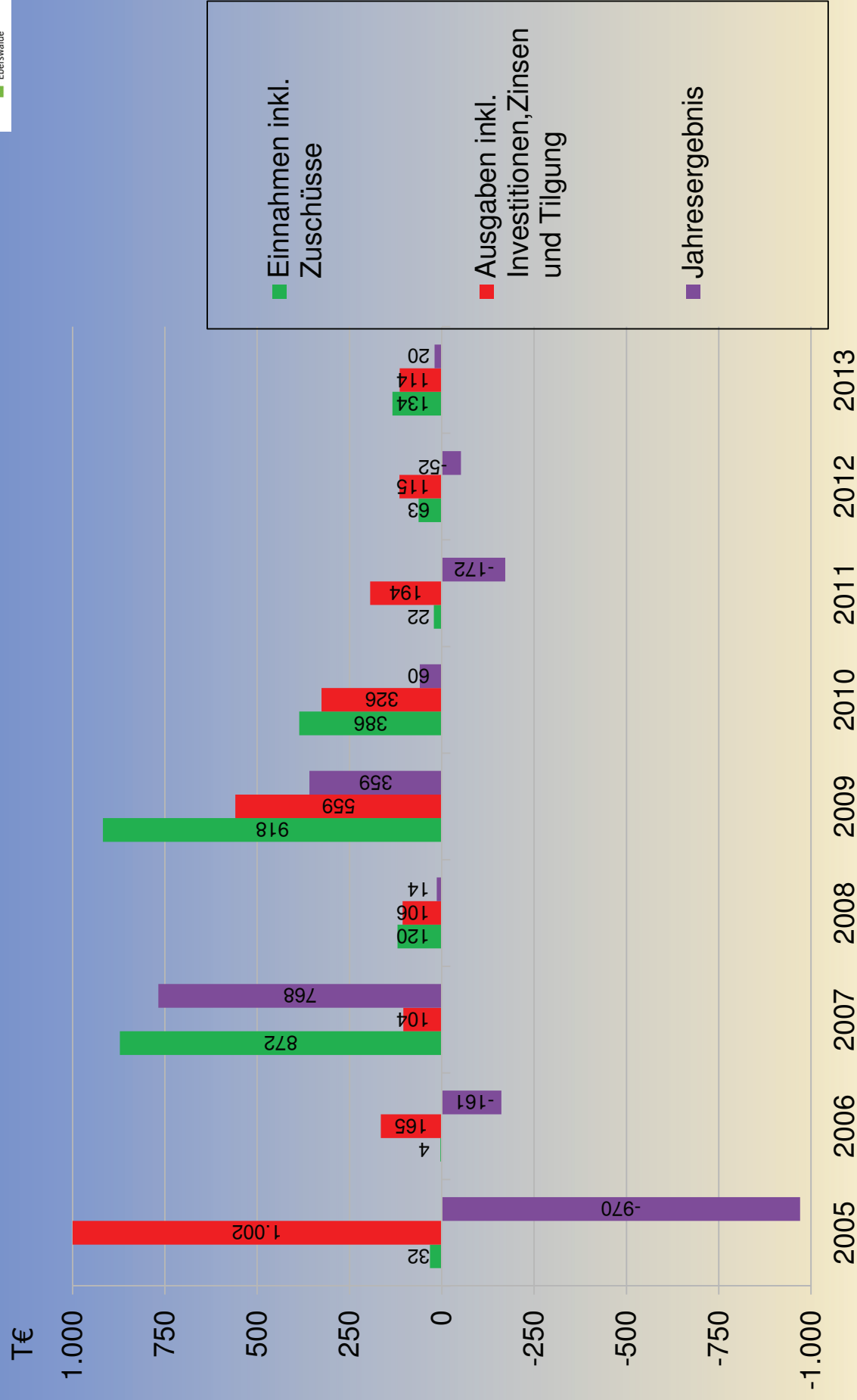


• Gesamtnettoverkaufsfläche	877.932 m ²
bisher veräußert entspricht 56 %	491.651 m ²
noch zu veräußernde Fläche	
Gewerbegebiet	108.165 m ²
Industriegebiet	278.116 m ²

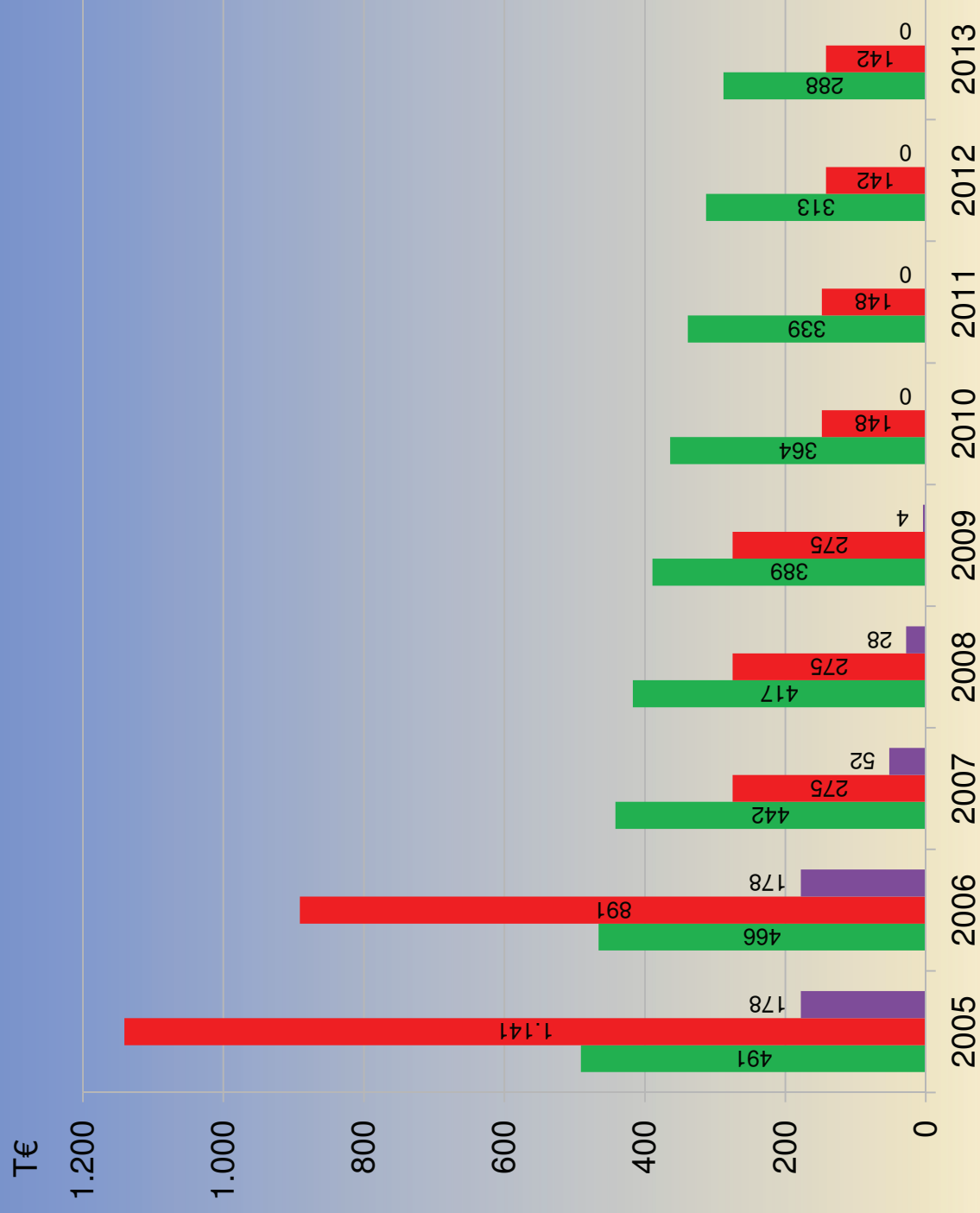
Bilanzergebnis WFGE



Finanzergebnis WFGE



Verbindlichkeiten WFG

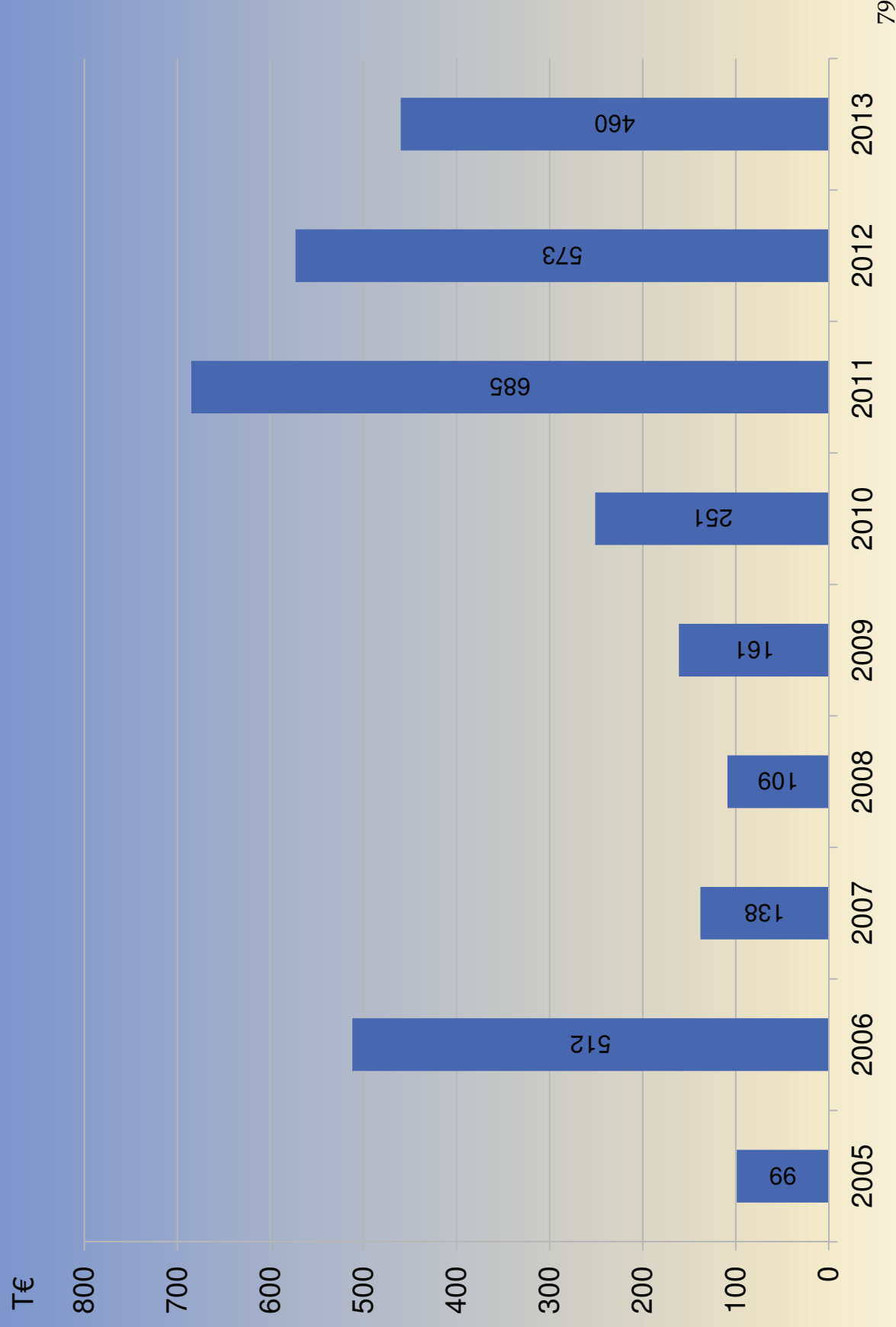


Bank

ZWA

Stadt

Liquidität der Gesellschaft



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