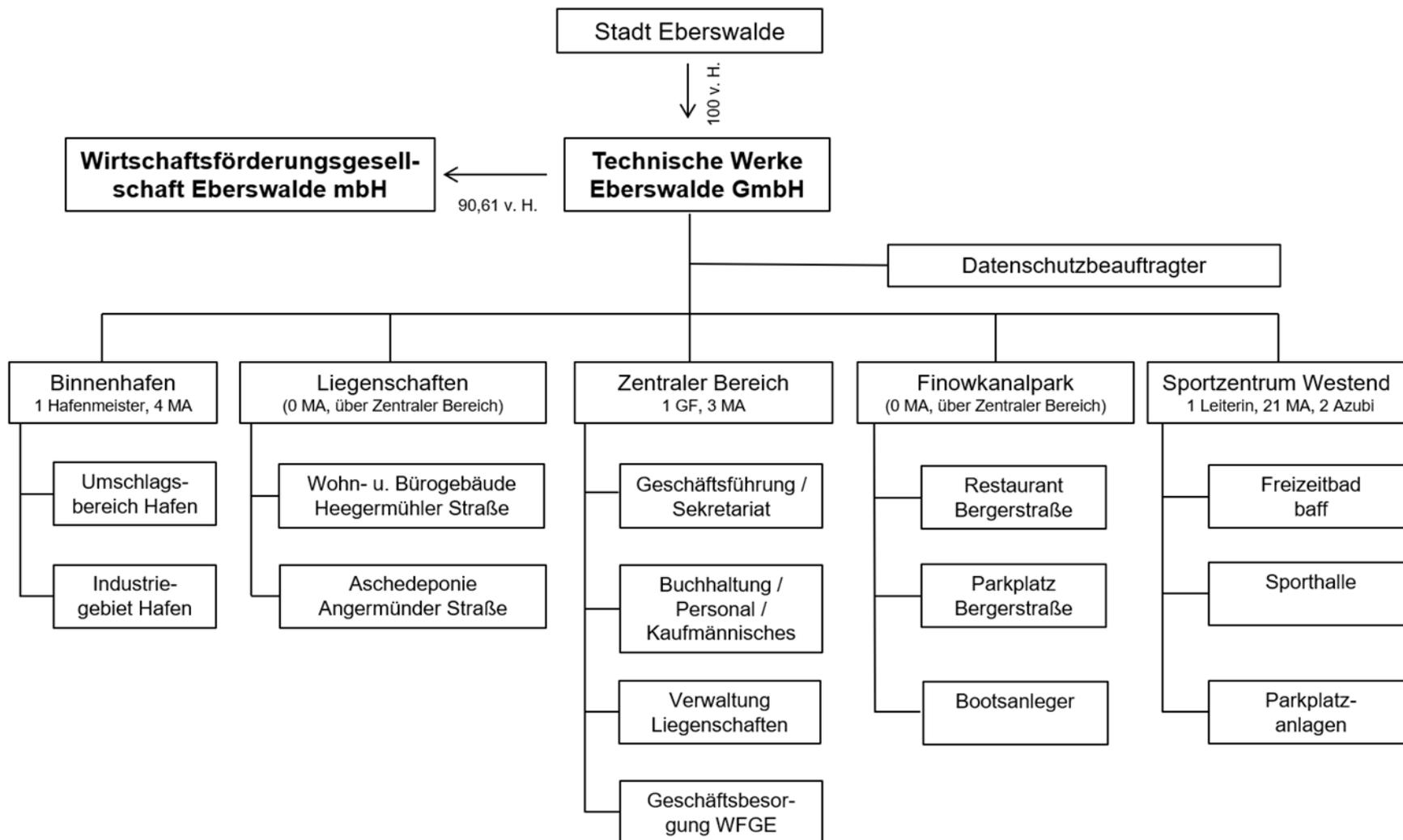


**Bericht der Geschäftsführung der TWE  
zum Geschäftsjahr 2022 mit  
einem Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023**

Präsentation in der  
Stadtverordnetenversammlung  
am 26. September 2023

# Technische Werke Eberswalde GmbH

## Geschäftsbereiche



# Technische Werke Eberswalde GmbH

## Geschäftsjahr 2022

---

- Jahresergebnis 2022: -1.808 T€ (Vorjahr -1.635 T€), Energiekostensteigerung als wesentliche Ursache für Verlustanstieg
- Die negativen Jahresergebnisse seit Gründung der TWE wurden, sind und werden u.a. durch die Dauerverlustsituation des Schwimmbades wesentlich geprägt (2022: -1.374 T€).
- Nochmals verstärkt wurde diese Situation in 2020 und 2021 durch die corona-bedingten Schließungen des Schwimmbades (*zusätzlicher Verlust 2020: -395 T€ und 2021: -417 T€*). Als Gegenmaßnahmen wurden von 11/2020 bis 06/2021 121 T€ Kurzarbeitergeld und 105 T€ November- und Dezemberhilfen in 2020 beantragt und ausgezahlt.
- Die Verluste konnten viele Jahre durch die gute finanzielle Ausstattung der Gesellschaft nach dem Verkauf der Stadtwerke kompensiert bzw. ausgeglichen werden.
- Aufgrund der seit 2015 bisher kontinuierlich vorgenommenen Ausgleichszahlungen der Stadt Eberswalde und der aktuell erfolgten Verlängerung des Betrauungsaktes, sowie zukünftig weiterer cash-generierender operativer Maßnahmen, wie z. B. u.a. den Erwerb und Vermarktung von Gewerbeflächen konnte und wird die drohende Zahlungsunfähigkeit der TWE bisher und auch zunächst weiterhin abgewendet werden.

# Technische Werke Eberswalde GmbH

## Geschäftsjahr 2022- ausgewählte Kennzahlen

### Ertragslage der Betriebssparten

#### Spartenergebnisse

	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>+ / - Vj.</u>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bäderbetrieb	-1.398	-1.420	-1.374	+46
Sporthallenbetrieb	-244	82	-270	-352
Hafen	-64	-172	-97	+75
Finowkanal-Park	-158	-82	-52	+30
Liegenschaften	57	-43	-15	+28
	<b>-1.807</b>	<b>-1.635</b>	<b>-1.808</b>	<b>-173</b>

– Das Ergebnis im Bäderbetrieb hat sich im Vergleich zu 2021 verbessert, wurde jedoch durch die krisenbedingten Sondereffekte in Mitleidenschaft gezogen.

– Der Sporthallenbetrieb profitierte 2021 von seiner Nutzung als Impfzentrum durch den Landkreis.

– Im Finowkanal-Park und bei den Liegenschaften haben diverse Einsparmaßnahmen (Demontage Kassenautomat Parkplatz, Landanschluss Bootsanleger) erste Wirkung gezeigt.

– Im Hafen wurden im Vergleich zum Vorjahr zwar 9,6 Tausend Tonnen weniger Güter umgeschlagen, jedoch konnten durch die Anpassung der Hafententgelte und durch Energieeffizienzmaßnahmen positive Ergebniseffekte erwirtschaftet werden.

### Kennzahlen Hafенbetrieb

	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>+ / - Vj.</u>
Hafententgelte (TEUR)	1.154	804	1.091	287
abzüglich Weiterberechnungen (TEUR)	-9	-41	-7	34
Hafententgelte (TEUR)	1.145	763	1.084	321
Güterumschlag (to)	646.584	568.714	559.136	-9.578
Entgelt / Tonne (EUR / to)	<b>1,77</b>	<b>1,34</b>	<b>1,94</b>	<b>0,60</b>

	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>+ / - Vj.</u>
	t	t	t	t
Schiffsumschlag	270.309	302.058	280.640	-21.418
Eisenbahnumschlag	257.672	182.100	195.587	13.487
diverse Unschlagtätigkeiten	118.603	84.556	82.909	-1.647
<b>Güterumschlag</b>	<b>646.584</b>	<b>568.714</b>	<b>559.136</b>	<b>-9.578</b>

# Technische Werke Eberswalde GmbH

## Geschäftsjahr 2022- ausgewählte Kennzahlen

### Kennzahlen Bäderbetrieb

Entwicklung Entgelte		<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>+ / - Vj.</u>
Umsatzerlöse Öffentlichkeit	TEUR	142	126	312	+186
Besucher Öffentlichkeit		38.037	34.301	79.319	+45.018
<b>Entgelt Öffentlichkeit</b>		<b>3,73</b>	<b>3,67</b>	<b>3,93</b>	<b>+0,26</b>
Umsatzerlöse Sauna	TEUR	69	45	152	+107
Besucher Sauna		7.957	5.195	17.206	+12.011
<b>Entgelt Sauna</b>		<b>8,67</b>	<b>8,66</b>	<b>8,83</b>	<b>+0,17</b>
Umsatzerlöse Schulen, Vereine	TEUR	107	123	263	+140
Besucher Schulen, Vereine		15.846	15.414	36.853	+21.439
<b>Entgelt Schulen &amp; Vereine</b>		<b>6,75</b>	<b>7,98</b>	<b>7,14</b>	<b>-0,84</b>
Umsatzerlöse gesamt	TEUR	320	296	731	+435
Besucher gesamt		61.840	54.910	133.378	+78.468
<b>Entgelte gesamt</b>		<b>5,17</b>	<b>5,39</b>	<b>5,48</b>	<b>+0,09</b>
<b>Kostendeckungsgrad / Verlust je Besucher</b>					
Betriebserträge	TEUR	427	324	766	+442
Betriebsaufwendungen	TEUR	-1.525	-1.438	-1.861	-423
<b>Operativer Verlust I</b>	<b>TEUR</b>	<b>-1.098</b>	<b>-1.114</b>	<b>-1.095</b>	<b>+19</b>
<b>Kostendeckungsgrad I</b>		<b>28,0%</b>	<b>22,5%</b>	<b>41,2%</b>	<b>+0</b>
Besucher		61.840	54.910	133.378	+78.468
<b>Verlust je Besucher I</b>	<b>EUR / Besucher</b>	<b>-17,76</b>	<b>-20,29</b>	<b>-8,21</b>	<b>+12,08</b>
Betriebserträge	TEUR	427	324	766	+442
Betriebsaufwendungen	TEUR	-1.525	-1.438	-1.861	-423
Abschreibungen / Zinsen / Auflösung Sonderposten	TEUR	-300	-306	-279	+27
<b>Operativer Verlust II</b>	<b>TEUR</b>	<b>-1.398</b>	<b>-1.420</b>	<b>-1.374</b>	<b>+46</b>
<b>Kostendeckungsgrad II</b>		<b>23,4%</b>	<b>18,6%</b>	<b>35,8%</b>	<b>+17,2%</b>
<b>Verlust je Besucher II</b>	<b>EUR / Besucher</b>	<b>-22,61</b>	<b>-25,86</b>	<b>-10,30</b>	<b>+15,56</b>

– Nach den beiden von der Corona-Krise geprägten Jahren 2020 und 2021 konnte der Schwimmbadbetrieb nach der endgültigen Aufhebung der Corona-Beschränkungen Mitte April 2022 allmählich wieder zum Normalbetrieb übergehen.

– Der erfreuliche Anstieg der Besucherzahlen zeigt eine positive Tendenz auf das Niveau vor Corona.

– Jedoch wirkte sich in 2022 die durch die Energiekrise hervorgerufene Steigerung der Betriebsaufwendungen von 423 T€ gegenüber dem Vorjahr erneut negativ auf das Spartenergebnis des Schwimmbadbetriebes aus.

– Der operative Verlust konnte aber durch diverse Einsparmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr reduziert werden. Hierzu war in den Vorjahren ein Invest von 200 T€ u.a. für Steuerungstechnik, Brauchwasseraufbereitung, Wärmerückgewinnung und Chlorelektrolyse nötig.

– Durch das Brandenburg Paket der Landesregierung zum Ausgleich der Zusatzverluste durch Energiekrise und Inflation in Höhe von 2x 340 T€ in 2023 und 2024 hat die Gesellschaft diese abzufedern.

# Technische Werke Eberswalde GmbH

## Geschäftsjahr 2022- ausgewählte Kennzahlen

---

### Spartenergebnisse 2022 im Vorjahresvergleich

- Bei der **Verwaltung** konnte der operative Verlust durch Umsatzsteigerungen und diverse Kosteneinsparungen um 25% von 430T€ auf 344T€ reduziert werden.
- Der operative Verlust der **Sporthalle** 2022 von 270T€ ist mit dem operativen Gewinn von 82T€ in 2021 bedingt durch die Vermietung als Impfzentrum an den LK Barnim nicht vergleichbar.
- Beim **Bäderbetrieb** konnte trotz gestiegener Energiekosten der operative Verlust von 1.220T€ in 2021 durch die Beendigung der coronabedingten Einschränkungen und durch die Nutzung diverser Einsparpotentiale um 5T€ auf 1.215T€ reduziert werden.
- Der operative Verlust im **Hafen** konnte durch höhere Umsätze von 53T€ in 2021 fast auf eine „schwarze Null“ in 2022 reduziert werden.
- Bei den **Liegenschaften** konnte der operative Gewinn durch diverse Einsparmaßnahmen (Demontage Kassenautomat Dauerparkplatz und Landanschluss Bootsanlieger) von 16T€ in 2021 um fast 100% auf 31T€ in 2022 erhöht werden.

## Technische Werke Eberswalde GmbH

### Dauerverlustsituation und Betrauungsakt

---

- Deutschlandweit ist keine kostendeckende Unterhaltung kommunaler Bäder möglich, Kostendeckungsgrade liegen i.d.R. zwischen 30 und 40%.
- Der Kostendeckungsgrad für das Freizeitbad baff **liegt bei 36%**.
- Die Verluste konnten viele Jahre durch die gute finanzielle Ausstattung der Gesellschaft nach dem Verkauf der Stadtwerke kompensiert bzw. ausgeglichen werden.
- In 2013 erfolgte der Erlass des Betrauungsaktes durch die Stadt Eberswalde.
- Daraufhin erfolgen seit 2015 Ausgleichzahlungen der Stadt in Höhe von 1 Mio. Euro p.a. in die Kapitalrücklage der TWE.
- In 2021 und 2022 erfolgten Sonderausgleichzahlungen von 395 T€ für 2020, sowie 417 T€ in 2021 für **corona-bedingte zusätzlichen Verluste** im Freizeitbad baff.
- Die Laufzeit des aktuellen Betrauungsaktes beträgt 10 Jahre bis zum 31.12.2032.

## Technische Werke Eberswalde GmbH

### Fazit zur IST-Situation

- Die dauerhafte Verlustsituation aus dem Betrieb des Sportzentrums Westend, insbesondere aus dem Schwimmbadbetrieb, stellt trotz hohem Kostendeckungsgrad und Energieeffizienz eine erhebliche finanzielle Belastung für die TWE dar.
- Bei vielen Aufwendungen sind seit Jahren Kostensteigerungen zu verzeichnen. Neu- und Ersatzinvestitionen in die baulichen und technischen Anlagen sowie in die Ausstattung des Sportkomplexes sind erfolgt und werden noch auf die TWE zukommen.
- Technische und wirtschaftliche Einsparpotentiale sind mittlerweile weitestgehend ausgeschöpft bzw. nur noch in geringem Maße vorhanden.
- Weitere Maßnahmen wären nur noch bei Personal, Öffnungszeiten oder Preisgestaltung möglich bzw. mit großen Investitionsfinanzierungen, für die der TWE derzeit keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.
- Die kurz- mittelfristigen Verbesserung der Jahresergebnisse der TWE durch wirtschaftlich sinnvolle und kommunalrechtlich zulässige Investitionen in **neue Geschäftsfelder oder den Ausbau bestehender Geschäftsfelder** ist auch weiterhin **oberste Priorität der Gesellschaft**.
- Aktivitäten diesbezüglich stellen sich schwierig dar, da sie nur im Rahmen der vorhandenen Liquiditätssituation der TWE realisiert werden können.

# Technische Werke Eberswalde GmbH

## Weichenstellung für die Zukunft

---

### Entwicklungen im Hafen:

- kontinuierliche Kundenpflege und (Neu-) Auftragsakquise (z.B. Neuvermietung Futtermittelhalle nach 2 ½ Jahren Leerstand, weitere Investitionen in Lagermöglichkeiten, Winterstellplätze für Sportboote, Lagerung und Umschlag von Holzhackschnitzel)
- 33% Energieeinsparung nach Umrüstung der Hafenbeleuchtung auf LED (ohne Berücksichtigung der Investitionsumlage an die Anrainer)
- aktuell Gespräche zur Einrichtung von EEG- Anlagen auf dem Hafengelände

### Entwicklungen im Finowkanalpark:

- bisheriger Restaurantpächter bat um vorzeitige Aufhebung zum 30.06.2022
- Laufzeit neuer Pachtvertrag für das Restaurant „La Gondola am Finowkanal“ bis 31.12.2032
- Restauranteröffnung am 09.09.2022 – seitdem positive Entwicklung

## Technische Werke Eberswalde GmbH

### Sportzentrum Westend – Herausforderungen durch Energiekrise

---

#### Maßnahmen Sporthalle

- Raumtemperaturen in den Umkleiden und Sporthallen um 1°C bzw. 1,5°C gesenkt
- Keine Nutzungen der Sporthallen in den Ferien für Einzelveranstaltungen
- Abgesenkter Heizbetrieb bei Nichtnutzung
- Umrüstung auf LED in den Foyers und im Verbinder
- Neu-Investitionen nur bei Aussicht auf deutlichen Mehrwert

#### Maßnahmen Schwimmhalle

- Umrüstung der Beleuchtung auf LED
- Anpassung der Steuerungen und Pumpensysteme für 330 T€ in 2023
- Rutsche und Attraktionen nur bei Bedarf in Betrieb
- temporäre Senkung der Wassertemperaturen um 2°C, jedoch keine positiven Effekte
- Heizung in Verwaltung erst seit Ende Oktober 2022 in Betrieb
- Dampfsauna bis Februar 2023 außer Betrieb
- 40 T€ Kosteneinsparung in 2022 durch Vertragsanpassung des Stromliefervertrages

## Technische Werke Eberswalde GmbH

### Sportzentrum Westend – Herausforderungen durch Energiekrise

---

#### **Absenkung Wassertemperaturen um 2°C von August bis Okt. 2022**

- massive Beschwerden der Schulen, Schwimmkurse, Reha-Sportler und Gäste
- kausaler Rückgang der Besucherzahlen
- Vereinsnutzer und Badegäste gingen während des Besuches vermehrt duschen, um sich aufzuwärmen- hierdurch keine signifikante Reduzierung des Energieverbrauches erkennbar
- Gefahren: Reha-Sport-Nutzung nicht mehr möglich und nachhaltiger Imageschaden

#### **Wassertemperaturen seit 15.10.2022 wieder auf Normalwerte angehoben**

- positive Rückmeldungen der Nutzer
- Steigerung der Besucherzahlen
- insbesondere an Wochenenden starker Zulauf (insbesondere aus dem Umland und Berlin)

## Technische Werke Eberswalde GmbH

### Sportzentrum Westend – Herausforderungen Energiekrise

---

#### Teilnahme an DGfdB-Umfrage deutschlandweit zur Energieeffizienz in Bädern

- Von 32 teilnehmenden Bädern liegt das Freizeitbad baff auf **Platz 4** im Hinblick auf den Kennwert Gesamtenergieverbrauch je m<sup>2</sup> Wasserfläche als Benchmark

#### Weitere geplante Maßnahmen Sporthalle

- Umrüstung auf LED in Judohalle, Mehrzweckhalle, Umkleidekabinen für 4 T€

#### Weitere geplante Maßnahmen Schwimmhalle

- Weitere Umrüstung Beleuchtung auf LED (Parkplatz, Fluchtwegleuchten u.a.) für 10 T€
- Erneuerung Lüftungsanlage (effizientere Motoren) für 330 T€ mit 15% Bundesförderung

#### Ausblick Förderungen des Landes Brandenburg ab 2023

- Förderung von 2 x 340 T€ für 2023 und 2024 aus der Gewährung des Brandenburg-Paketes zum Ausgleich der durch die Energiekrise hervorgerufenen zusätzlichen Verluste im baff

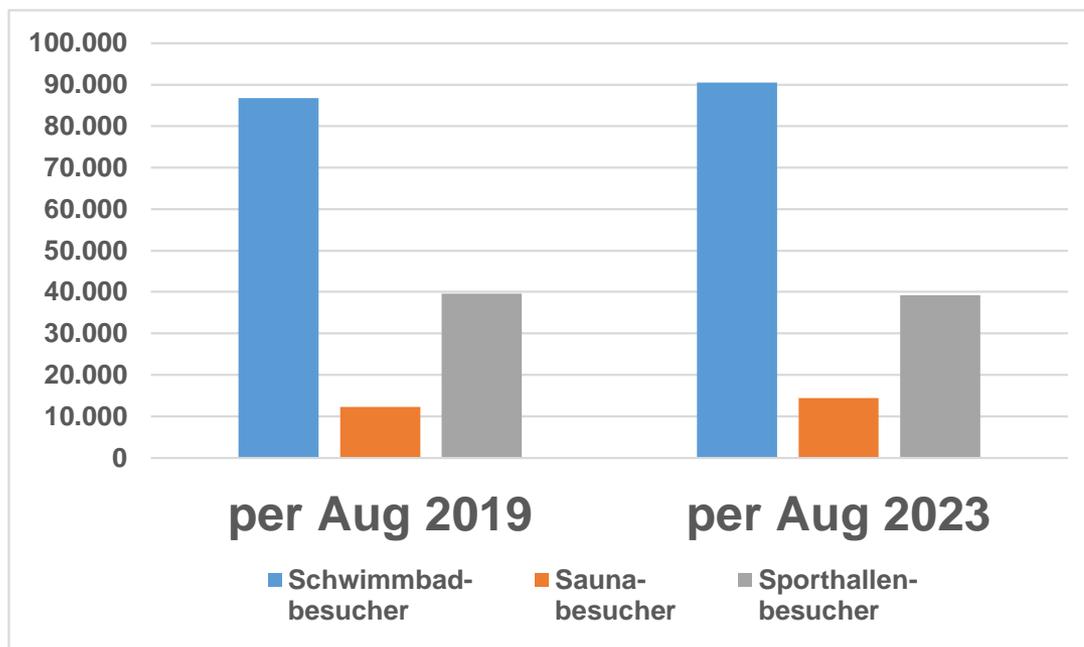
## Technische Werke Eberswalde GmbH

### Sportzentrum Westend – Besucherzahlen baff – Stand 31.08.2023

Die Schwimmbad-Besucherzahlen 2023 liegen per Ende August mit 90.537 bereits 4,4% über dem Vor-Corona-Niveau von 2019 mit 86.683 Besuchern.

Die Sauna-Besucherzahlen 2023 liegen per August mit 14.371 bereits 17,0% über dem Vor-Corona-Niveau von 2019 mit 12.284 Besuchern.

Die Besucherzahlen der Sporthalle liegen per August 2023 mit 39.264 nur 0,9% unter dem Vor-Corona-Niveau von 2019 mit 39.627 Besuchern.



# Technische Werke Eberswalde GmbH

## Ausblick Geschäftsjahr 2023 / Mittelfristplanung bis 2026

---

### PLAN Jahresergebnis 2023

- - 1.784 T€

### Wesentliche Prämissen der Wirtschaftsplanung 2023

- kaufmännisches Vorsichtsprinzip
- keine coronabedingten Einschränkungen mehr, insbesondere beim Betrieb Schwimmbad
- positiver Anstieg der Besucherzahlen, insbesondere aus Umland und Berlin
- inflationsbedingte Preiserhöhungen bei Material- und betrieblichen Aufwendungen
- diverse Ersatzinvestitionen, insbesondere im Bereich Schwimmhalle (ca. 360 T€)
- Umschlagsrückgang Hafen (insbesondere Wasserbausteine und Ton), dafür Kohleprodukte und Futtermittel, Neuvermietung der Lagerhalle mit Umschlagsgarantie
- Personalentwicklung rückläufig, zzgl. Tarifierpassungen (TVöD)  
(33 Mitarbeitende / Vorjahr: 35, inkl. Geschäftsführung und Azubis)

### Mittelfristplanung bis 2026

- ähnliche Entwicklung der Jahresergebnisse mit leichten Verbesserungen erwartet
- PLAN Jahresergebnisse liegen durchschnittlich zwischen - 1.500 T€ bis - 1.600 T€ zzgl. positiver Einmaleffekte aus der Verschmelzung WFGE und aus Grundstücksgeschäften

# Technische Werke Eberswalde GmbH

## WFGE Geschäftsjahr 2023

---

- Im Geschäftsjahr 2022 hat die WFGE positives Ergebnis von 614 T€ erzielen können.
- Fünf Grundstücksverkäufe konnten in 2022 zum Abschluss gebracht werden.
- Hierbei handelt es sich um eine Gesamtfläche von 157.297 m<sup>2</sup>.
- Für das Geschäftsjahr 2023 ist bis zum Jahresende noch ein weiterer Grundstücksverkauf geplant.
- Nach Erfüllung des Unternehmensgegenstandes der WFGE zur Vermarktung von Grundstücken des TGE ist die **bilanzielle Verschmelzung der WFGE auf die TWE geplant**. Die hiermit verbundene Übertragung der Vermögenswerte auf die TWE ist notwendig, um die Liquidität der Gesellschaft zu sichern und den Betrauungsakt zu stabilisieren.

# Technische Werke Eberswalde GmbH

## TWE Geschäftsjahr 2023 - Halbjahreszahlen

Lfd. Nr.	Erfolgsplan TWE Gesamtunternehmen	Plan FJ 2023 TEUR	Plan HJ / 23 TEUR	Ist HJ/ 23 TEUR	Abw. Plan / Ist TEUR	Anmerkungen
15	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	-1.760	-880	-817	63	
16	Sonstige Steuern	-25	-12	-12	0	
17	<b>Jahresergebnis</b>	-1.784	-893	-829	63	

Finanzplan TWE Gesamtunternehmen	Plan FJ 2023 TEUR	Plan HJ / 23 TEUR	Ist HJ / 23 TEUR	Abw. Plan / Ist TEUR	Anmerkungen
<b>Summe A + B + C</b>	-970	-485	-737	-252	
IV. Finanzbedarf	-970	-485	-737	-252	
Finanzüberschuss	0	0	0	0	
<b>Cash Anfangsbestand</b>	2.947	2.947	2.947	0	
<b>Cash Endbestand</b>	1.977	2.462	2.210	-252	ohne Betrauungsaktzahlung

# Technische Werke Eberswalde GmbH

## TWE Ausblick Geschäftsjahr 2024 ff

---

### Erweiterung Geschäftsbereich Hafen:

- Neuvermietung alte Düngemittelhalle an Peine
- Ausweitung der Vermietung von Winterlager für Sportboote
- Erweiterung der Kohlelagerung u. –verarbeitung
- Neuvermietung Grundstück für Container Self Storage
- Neuvermietung Grundstück für die Errichtung einer EEG-Anlage durch die MEGA
- Neuvermietung Grundstück für die Errichtung einer Tankstelle durch die Team 24
- voraussichtlich erst ab Ende 2025 Neuaufnahme der Bauarbeiten an der Kanalbaustelle HOW mit Erhöhung der Umschlagszahlen für den Binnenhafen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

***Kontakt:***

Geschäftsführer

**Herr Steffen Ewald**

Technische Werke Eberswalde GmbH

Angermünder Straße 68

16225 Eberswalde

Telefon: 03334 38 47 0

Mobil: 0174 19 86 999

E-Mail: [Ewald@tw-eberswalde.de](mailto:Ewald@tw-eberswalde.de)

[www.tw-eberswalde.de](http://www.tw-eberswalde.de)