

3 BRAINENERGY Park Jülich GmbH



An der Deutschen Well 20
52428 Jülich
Telefon 0 24 61 31 89 730
E-Mail: info@brainergy-park.de
Homepage: <https://www.brainergy-park.de/>

a) Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung und Vermarktung des "Campus Merscher Höhe" in Jülich. Dazu zählen insbesondere der Ankauf, die Erschließung, Entwicklung, Verwaltung und Vermarktung von Gewerbegrundstücken und Immobilien im Bereich der Merscher Höhe.

Der Kreis Düren hat sich im Jahr 2022 an der Gesellschaft beteiligt.

b) Erfüllung des öffentlichen Zwecks und Ziel der Beteiligung an dem Unternehmen

Der Grad der öffentlichen Zweckerfüllung ist dem Lagebericht 2022 zu entnehmen.

c) Gesellschafterstruktur

Gesellschafter	Anteil [T€]	Anteil [%]
Kreis Düren	0,25	1,00
Stadt Jülich	12,375	49,50
Gemeinde Niederzier	6,682	26,73
Gemeinde Titz	5,693	22,77
Stammkapital	25,00	100,00

d) Darstellung der wesentlichen Finanz- und Leistungsbeziehungen

Für das Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Finanz- und Leistungsbeziehungen.

e) Übersicht über den Stand der Verbindlichkeiten und die Entwicklung des Eigenkapitals

Bilanz	2020	2021	2022	Veränderung in €	Veränderung in %
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	2,00 €	3.954,00 €	3.952,00 €	197600,00%
II. Sachanlagen	1.964.728,51 €	6.621.045,71 €	10.526.197,59 €	3.905.151,88 €	58,98%

Bilanz	2020	2021	2022	Veränderung in €	Veränderung in %
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte	13.502.845,43 €	17.717.669,77 €	20.470.714,25 €	2.753.044,48 €	15,54%
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	877.450,25 €	2.288.393,67 €	2.502.688,06 €	214.294,39 €	9,36%
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	22.391,52 €	677.961,48 €	8.343.582,81 €	7.665.621,33 €	1130,69%
C. Rechnungsabgrenzungsposten	79,00 €	5.200,00 €	49.778,17 €	44.578,17 €	857,27%
D. nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	770.064,03 €	1.591.903,54 €	2.518.341,20 €	926.437,66 €	58,20%
Summe Aktiva	17.137.558,74 €	28.902.176,17 €	44.415.256,08 €	15.513.079,91 €	53,67%
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	0,00 €	0,00%
II. Verlustvortrag	-159.017,99 €	-795.064,03 €	-1.616.903,54 €	-821.839,51 €	103,37%
III. Jahresfehlbetrag	-636.046,04 €	-821.839,51 €	-926.437,66 €	-104.598,15 €	12,73%
IV. davon nicht durch EK gedeckt	770.064,03 €	1.591.903,54 €	2.518.341,20 €	926.437,66 €	58,20%
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen	0,00 €	0,00 €	1.388.981,76 €	1.388.981,76 €	
C. Rückstellungen	31.571,00 €	105.674,00 €	69.623,00 €	-36.051,00 €	-34,12%
D. Verbindlichkeiten	17.104.542,62 €	28.795.057,05 €	41.463.557,03 €	12.668.499,98 €	44,00%
E. Rechnungsabgrenzungsposten	1.445,12 €	1.445,12 €	1.493.094,29 €	1.491.649,17 €	103219,74%
Summe Passiva	17.137.558,74 €	28.902.176,17 €	44.415.256,08 €	15.513.079,91 €	53,67%

f) **Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung**

Gewinn- u. Verlustrechnung	2020	2021	2022	Veränderung in €	Veränderung in %
1. Umsatzerlöse	187.692,17 €	239.873,66 €	3.838.995,73 €	3.599.122,07 €	1500,42%
2. Erhöhung des Bestands des zur Weiterveräußerung bestimmten Grundbesitzes	6.154.755,21 €	4.233.805,97 €	2.753.044,48 €	-1.480.761,49 €	-34,97%
4. sonstige betriebliche Erträge	177.487,26 €	1.260.571,75 €	1.266.588,82 €	6.017,07 €	0,48%
5. Materialaufwand	5.407.908,09 €	3.422.627,76 €	4.441.765,37 €	1.019.137,61 €	29,78%
6. Personalaufwand	256.959,78 €	626.016,55 €	1.277.806,83 €	651.790,28 €	104,12%
7. Abschreibungen	101.410,83 €	101.245,24 €	389.778,91 €	288.533,67 €	284,98%
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.126.368,72 €	1.774.502,20 €	1.935.700,91 €	161.198,71 €	9,08%
Betriebsergebnis	-372.712,78 €	-190.140,37 €	-186.422,99 €	3.717,38 €	-1,96%

Gewinn- u. Verlustrechnung	2020	2021	2022	Veränderung in €	Veränderung in %
9. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	237.924,64 €	608.710,92 €	712.105,73 €	103.394,81 €	16,99%
Finanzergebnis	-237.924,64 €	-608.710,92 €	-712.105,73 €	-103.394,81 €	16,99%
Ergebnis d. gewönl. Geschäftstätigkeit	-610.637,42 €	-798.851,29 €	-898.528,72 €	-99.677,43 €	12,48%
außerordentliches Ergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
10. sonstige Steuern	25.408,62 €	22.988,22 €	27.908,94 €	4.920,72 €	21,41%
Jahresergebnis	-636.046,04 €	-821.839,51 €	-926.437,66 €	-104.598,15 €	12,73%

g) Lagebericht

Öffentliche Zwecksetzung und Zweckerreichung

Der Unternehmensgegenstand der Brainergy Park Jülich GmbH ist die Entwicklung und Vermarktung des Gewerbegebietes „Brainergy Park Jülich“. Dazu zählen insbesondere der Ankauf, die Erschließung, Entwicklung, Verwaltung und Vermarktung von Gewerbegrundstücken und Immobilien im Bereich der Merscher Höhe.

Die angelaufenen Projekte dienen ausschließlich dieser öffentlichen Zwecksetzung.

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Brainergy Park Jülich hat in den letzten Jahren beachtliche Entwicklungsschritte vollzogen. Die Schaffung des Planungsrechtes, die Finalisierung des Grunderwerbs sowie die Planung und Ausschreibung aller Erschließungsarbeiten sind bedeutende Meilensteine. Die im April 2021 begonnenen Erschließungsmaßnahmen wurden im Laufe des Jahres 2022 vollumfänglich abgeschlossen.

Mit dem in rund 12 Monaten durch die Brainergy Park Jülich GmbH realisierten Brainergy Starter wurde ein erstes repräsentatives festes Gebäude errichtet, das zum 01. März 2022 von der Zukunftsagentur Rheinisches Revier bezogen wurde. Neben internen und externen Veranstaltungen der ZRR besteht auch für die Brainergy Park Jülich GmbH und andere Akteure die Möglichkeit, Veranstaltungen im Kontext des Strukturwandels im Rheinischen Revier abzuhalten, so dass im Brainergy Park Jülich ein erster Begegnungs- und Austauschort geschaffen werden konnte. Zusammen mit der Multi Tess-Halle, den im Mai finalisierten Bürocontainern des Helmholtzcluster Wasserstoffwirtschaft des Forschungszentrums Jülich (im folgendem H2-HC abgekürzt) sowie den Bürocontainern der Brainergy Park Jülich zeugen bereits vier (Im)Mobilien vom derzeitigen Aufbruch im Brainergy Park Jülich.

Die im Masterplan von 2018 entwickelte Grundphilosophie ist weiter ausgearbeitet worden und wurde im Rahmen des mit 3,4 Mio. € budgetierten Förderprojektes „MachBrain“ bis Ende des Jahres 2022 planerisch konkretisiert.

Mit dem Gründer- und Innovationszentrum Brainergy HUB, dem Städtebau des Brainergy Village und dem innovativen Energiesystem wurden im Jahr 2022 die wesentlichen Säulen des Brainergy Park Jülich in diesem Planungsprojekt verbindlich bis zur LPH 3 geplant und festgelegt.

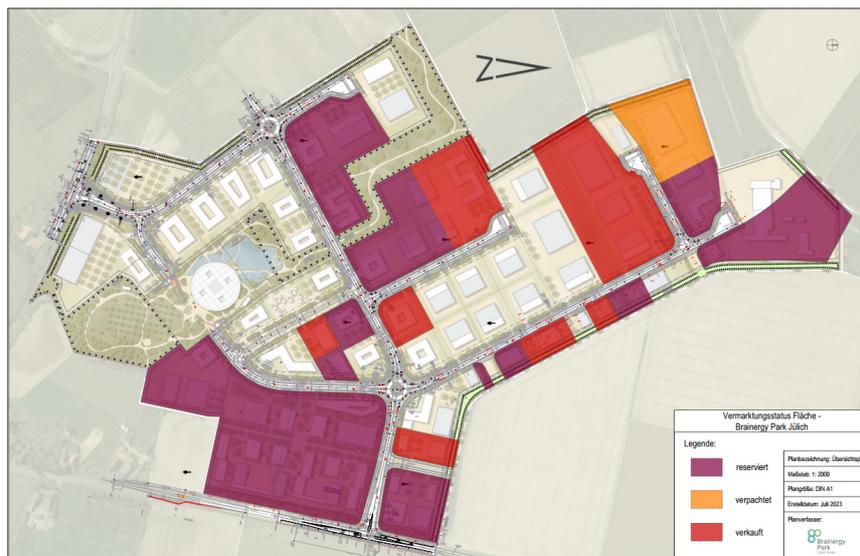
Die Ergebnisse des Planungsprojekts Machbrain mündeten in zwei Förderanträgen. Der erste Antrag bezieht sich auf das im Rahmen von Machbrain geplante Energiesystem. Dieser Antrag wurde im Herbst 2022 unter dem Förderprogramm „Bundesförderung für effiziente Wärmenetze“ gestellt und im Frühjahr 2023 vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle positiv beschieden.

Der Zweite Förderantrag wurde im Dezember 2022 bei der Bezirksregierung Köln eingereicht. Er hat die Förderung des Gründerzentrums Brainergy HUB zum Gegenstand und befindet sich zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch in Prüfung durch die Bezirksregierung.

Des Weiteren ist es gelungen, den Brainergy Park Jülich als das Vorzeigeprojekt des Strukturwandels im Rheinischen Braunkohlerevier zu positionieren. Das Projekt erfährt eine entsprechend große überregionale Aufmerksamkeit und wird von allen relevanten Stakeholdern nachdrücklichst unterstützt.

Das Konzept des Brainergy Park Jülich stößt auch in der Wirtschaft und bei den regionalen Forschungspartnern auf sehr großes Interesse. Mit dem HC-H2 konnte im Mai 2022 bereits ein erstes Strukturwandelprojekt der Forschungseinrichtungen im Brainergy Park Jülich verstandortet werden. Mit der Aerogel Launch Factory des DLR hat sich im Frühjahr ein weiteres Projekt angesiedelt.

Die Brainergy Park Jülich GmbH ist mit der Vergabe der Gewerbeflächen weiter fortgeschritten. Das auf quantitative und qualitative Kriterien gestützte Vergabeverfahren, welches durch das Gewerbeflächenvergabegremium implementiert wurde, hat sich bewährt. Stand 05.07.2023 sind nach sieben Vergaberunden ca. 136.262 m² Gewerbefläche für 13 Unternehmen reserviert. Es konnten bisher fünf Grundstückskaufverträge, ein Tauschvertrag und ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Gesamtfläche von ca. 71.990 m² abgeschlossen werden.



Mit dem Projekt „Startup Village“ befindet sich ein weiteres Förderprojekt mit einem Volumen von 7,1 Mio. EUR in der Umsetzung. Das Startup Village dient als Plattform für Innovation und Gründung und bildet das Herzstück der Transferaktivitäten im Brainergy Park. Hier treffen sich Gründungsinteressierte, kreative Köpfe und andere Stakeholder der Startup Kultur. In Kooperation mit den Projektpartnern aus der Wissenschaft (DLR, FZJ, FH Aachen, RWTH und Fraunhofer Gesellschaft) bietet das Startup Village darüber hinaus Raum, Wissenstransfer neu zu denken und die Gründungskultur in der regionalen Forschungslandschaft zu fördern. Im Geschäftsjahr 2022 konnte das Projektteam weitgehend aufgebaut werden und bereits seine Arbeit aufnehmen. Neben der architektonischen und städtebaulichen Planung konnte sich das Team mit Forschungseinrichtungen wie dem Forschungszentrum Jülich, dem DLR und der RWTH Aachen intensiv vernetzen und dort bereits erste Workshops mit Gründungsteams halten.

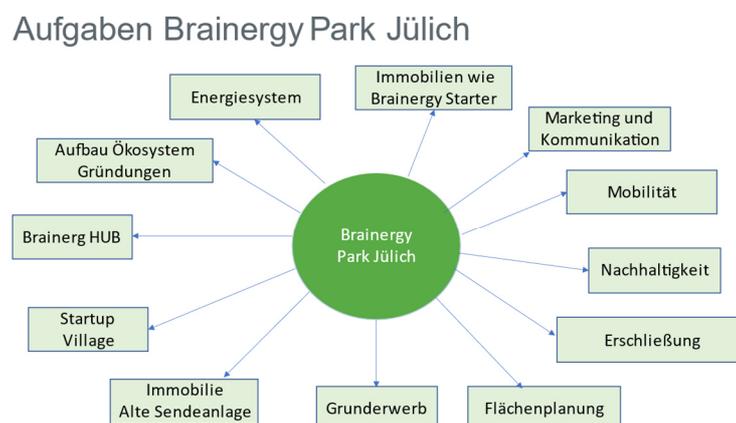
Der Brainergy Park Jülich GmbH ist es gelungen, auf einem kompetitiven Personalmarkt hochqualifiziertes Fachpersonal für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte zu gewinnen. Sie verfügt nunmehr über eine breite fachliche Kompetenz, die in Verbindung mit der Umsetzungsgeschwindigkeit und Hands-on-Mentalität der Gesellschaft derzeit ein hoch beachtetes Alleinstellungsmerkmal regional wie überregional darstellt.

Das Team der Brainergy Park Jülich GmbH umfasst stand 30.06.2023 insgesamt 20 Mitarbeiter, von denen 14 über Förderprogramme finanziert werden.

Die Einführung eines ERP-Systems, die Durchführung von Teamworkshops, die Entwicklung, Definition und Dokumentation von internen Prozessen sowie die Implementierung einer neuen Organisationsstruktur, haben die Gesellschaft weiter gefestigt und gestärkt.

Im Jahr 2021 ist der Kreis Düren mit 1% der Gesellschafteranteile strategischer Partner der Brainergy Park Jülich GmbH geworden. Durch diese Beteiligung werden regionale Kommunikationsprozesse optimiert und die Aktivitäten des Kreises Düren als auch des Brainergy Park Jülich im Zukunftsfeld Wasserstoff synergetisch synchronisiert.

Im Rahmen der Projektumsetzung werden durch die Brainergy Park Jülich GmbH die in der folgenden Abbildung dargestellten Aufgabenfelder bearbeitet:



Darstellung der Lage

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse in Höhe von 3840 TEUR erzielt (im Vorjahr 240 TEUR). Diese Umsätze stammen im Wesentlichen aus der Verpachtung von Teilflächen des Brainergy Park Geländes an die Stadt Jülich.

Durch erste Erschließungsmaßnahmen und planerische Vorarbeiten hat sich der Wert der zur Weiterveräußerung bestimmten Flächen/unfertigen Leistungen auf 20.471 TEUR erhöht (Vorjahr: 17.718 TEUR).

Durch Personalaufbau haben sich die Personalkosten auf 1.080 TEUR erhöht (Vorjahr: 517 TEUR). Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen bis die Gesellschaft auf ca. 25 Personen angewachsen ist.

Die Vermögenslage der Gesellschaft weist auf der Aktivseite ein Anlagevermögen in Höhe von 10.530 T€, zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke in Höhe von 18.194 T€ aus, unfertige Leistungen von 2.277 T€ sowie liquide Mittel von 8.344 T€ aus. Unter Berücksichtigung des Jahresfehlbetrages in Höhe von (926 T€) und des Verlustvortrages (1.617 T€) ergibt sich zum Bilanzstichtag ein negatives Eigenkapital in Höhe von 2.518 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Ende des Berichtsjahres 34.060 T€. Das Anlagevermögen sowie die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind in voller Höhe langfristig finanziert.

Die Gesellschaft ist derzeit bis zu einer Gesamthöhe von rund 38,32 Mio. € über einen Gesamtbürgschaftsrahmen in Höhe von 29,07 Mio. € zugunsten der Brainergy Park Jülich GmbH und Gesellschafterdarlehen finanziert. Stand Mitte September 2023 verfügt die Gesellschaft über eine freie Liquidität in einer Größenordnung von 3,19 Mio. €, die durch die Ausschöpfung eines Gesellschafterkreditrahmens bei der Stadt Jülich um weitere 4 Mio.€ aufgestockt werden können.

Das Geschäftsjahr 2022 weist für die Brainergy Park Jülich GmbH einen Verlust in Höhe von 926T€ aus, das Vorjahr schloss die Gesellschaft mit einem Verlust von 822 T€.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Geschäftsführung hat im vergangenen Geschäftsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft eine langfristige Strategie sowie ein hieraus abgeleitetes Zielbild vorgestellt. Demnach verfolgt die Gesellschaft die Zielsetzung, den Brainergy Park Jülich über den bisherigen Flächenzuschnitt von 52 ha zu erweitern und diesen dauerhaft als innovativen Science- und Businessparks langfristig zu betreiben.

Erweiterung des Brainergy Park Jülich

Das Konzept des Brainergy Park Jülich stößt in der Wirtschaft und bei den regionalen Forschungspartnern auf sehr große Nachfrage. Die Vermarktung schreitet entsprechend zügig voran. Innerhalb des Aufsichtsrates gibt es Konsens, den Brainergy Park Jülich über die bereits vorhandenen 52 Gewerbeflä-

che (brutto) hinaus, in mehreren Bauabschnitten strategisch und langfristig, um bis zu weitere rund 90 ha zu vergrößern, sodass sich der Brainergy Park in 20 Jahren über eine Fläche von insgesamt 142 ha erstrecken könnte.

Brainergy Craft – Handwerkerbegebiet im Titz

Der Aufsichtsrat der Brainergy Park Jülich GmbH hat beschlossen, die aktuell 52 ha große Fläche des Brainergy Park Jülich gemäß der Vergabekriterien der Gesellschaft und im Sinne einer thematischen und innovationsorientierten Spezialisierung auf die Leitthemen Neue Energien und Wasserstoff, Bioökonomie und Digitalisierung zu vergeben. Dieser Vergabeansatz erweist sich bisher als überaus erfolgreich und zahlt auf den Aufbau eines innovativen Unternehmensbesatz im Brainergy Park Jülich ein.

Gleichzeitig hat diese Schwerpunktsetzung zur Folge, dass bei Anfragen traditioneller Unternehmen derzeit auf zukünftige Bauabschnitte verwiesen wird und diese abgelehnt werden müssen, wenn kein thematischer Bezug zu den Leitthemen des Brainergy Park Jülich besteht und die Arbeitsplatzdichte je m² tendenziell eher niedrig ausfällt.

Vor diesem Hintergrund ist es der klare Wille des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung, traditionellen Unternehmen so zeitnah wie möglich Flächen in weiteren Bauabschnitten anbieten zu können. Hierzu soll eine ca. 8 ha große Fläche in der Landgemeinde Titz – der Grundstückseigentümer hat bereits Verkaufsbereitschaft signalisiert – als Gewerbefläche durch die Brainergy Park Jülich GmbH entwickelt werden. Dieses Gewerbeflächenangebot könnte sich vorrangig an kleinere, handwerklich orientierte Unternehmen richten. Unter dem derzeitigen Arbeitstitel „Brainergy Craft“ würde diese Fläche durch die Brainergy Park Jülich GmbH entwickelt, betrieben und vermarktet und so die interkommunale Zusammenarbeit der drei Kommunen zusammen mit dem Kreis Düren thematisch ausgeweitet werden.

Strukturwandelprojekte der regionalen Forschungseinrichtungen

Im Rahmen des Strukturwandels im rheinischen Braunkohlerevier erfahren anwendungs- und transferorientierte Projekte der regionalen Forschungseinrichtungen eine starke Förderung. Mit dem Helmholtzcluster Wasserstoffwirtschaft (HC-H2) des FZJ hat sich bereits das erste große Strukturwandelprojekte einer regionalen Forschungseinrichtungen im BPJ angesiedelt. Mit der Aerogel Launch Factory des DLR ist ein zweites vielversprechendes Projekt gefolgt. Projektziel ist der Aufbau eines technologietransferorientierten Kompetenzzentrums für Aerogele (Moderne Werkstoffe) mit ca. 60 Mitarbeitenden.

Mit einem Förderbudget von 860 Mio. € bis 2038 wird das HC-H2 das mit Abstand größte Strukturwandelprojekt im rheinischen Revier sein. Zielsetzung des Projektes ist die transferorientierte Entwicklung und Marktgängigmachung von verflüssigtem Wasserstoff für die Wirtschaft. Dieses Wissen soll nicht nur der Wirtschaft zugänglich gemacht werden, sondern explizit von Startups und für die Entwicklung neuer Wertschöpfungsketten genutzt werden.

Nach heutigem Stand werden bis zu 800 Mitarbeiter und ca. 200 Angestellte von externen assoziierten Unternehmen am HC-H2 aktiv sein. De facto wird der Brainergy Park Jülich somit zu einem der größten Wasserstoff HUBs in Deutschland und Europa.

Beide Strukturwandelprojekte sind explizit nicht in der Grundlagenforschung positioniert, sondern klar Technologietransfer-orientiert und passen in hervorragender Weise zu den Zielen des Startup Village und des Brainergy HUB. Weitere Projekte aus dem FZJ sind derzeit in der Vorbereitung. Diese Projekte haben durch ihre nationale wie internationale Sogwirkung das Potential, der langfristige Motor für die Ansiedlung von Unternehmen aus Zukunftstechnologien im BPJ zu sein. Gemein ist diesen Projekten auch, dass sie selber aufgrund der Förderbedingungen oder der Richtlinien des öffentlichen Bauens, nicht in der Lage sind, kurzfristige eigene Immobilienkapazitäten zu schaffen.

Im Sinn des Strukturwandels als auch der Standortentwicklung des Brainergy Park Jülich ist es jedoch existenziell, diese Projekte schnellstmöglich am Standort BPJ arbeitsfähig zu machen. Mit der beispielhaften, weil sehr schnellen Errichtung von 110 Büroarbeitsplätzen in Containerbauweise für den HC-H2, geplanter Bezug ist bereits im Mai 2022, konnte nicht nur der erste kurzfristige Bedarf des HC-H2 gedeckt werden, sondern ein Prozess initiiert werden, der geeignet ist, das HC-H2 schnellstmöglich operativ im Brainergy Park Jülich anzusiedeln und als Blaupause für weitere Ansiedlungsaktivitäten der Forschungseinrichtungen zu dienen.

Die Rolle des Brainergy Park Jülich, der Kommunalpolitik und der Jülicher Stadtverwaltung als innovative „Enabler“ solcher Strukturwandelprojekte wird von allen relevanten Stakeholdern des Strukturwandelprozesses überaus positiv wahrgenommen und wird zunehmend zu einem gewichtigen Ansiedlungsgrund für weitere technologie- und transferorientierte Projekte und Unternehmensansiedlungen. Die Realisierung dieser immobilienwirtschaftlichen Projekte bedarf jedoch einer Finanzierung, die über die Möglichkeiten der Brainergy Park Jülich GmbH hinaus geht. Hier bedarf es eines zusätzlichen Akteurs in Form einer im Kontext der BPJ GmbH handelnden, finanzstarken Immobiliengesellschaft. Die Gründung einer solchen Immobiliengesellschaft wird durch den Aufsichtsrat der Brainergy Park Jülich GmbH begrüßt und wird im Sommer in den Räten der drei Gesellschafterkommunen zur Beschlussfassung gestellt.

Energie- und Wärmeversorgung

Das Energiesystem des Brainergy Parks ist eine Kernkomponente der Marke „Brainergy Park“. Ziel ist es eine nahezu CO₂ freie Versorgung des Brainergy Parks umzusetzen und gleichzeitig ein dauerhaftes Reallabor realisieren zu können. Die Planungsarbeiten der letzten zwei Jahre haben gezeigt, dass ein solches System, welches sich über den gesamten Brainergy Park erstreckt, etwa 3- bis 5-mal teurer ist als ein kommerzielles auf fossilen Brennstoffen beruhendes Energiesystem, wenn man als Vergleichskosten den Stand der Brennstoffkosten von Mitte 2021 anlegt. Dieses System lässt sich dank der Förderung aus dem Programm „Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)“ in der Form umsetzen, dass den aufsiedelnden Unternehmen, Energiekosten in einem moderaten Umfang entstehen. Die Umsetzung ist für das Jahr 2024 geplant.

Realisierung des Brainergy Hub

Als zentrales Innovations- und Gründerzentrum im Brainery Park Jülich wird der Brainery Hub einen Anlaufpunkt für die Brainery Park Community, aber auch für externe Besucher darstellen. Er wird repräsentativer Leuchtturm sowie Informationspunkt des Parks sein und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten, die sowohl zum Verweilen als auch zum Arbeiten, Präsentieren und Kommunizieren anregen. Die vorherrschende Atmosphäre wird sich durch ein Spannungsfeld von „kreativ-chaotischem“ Arbeiten in den Open-Space-Bereichen und fokussiert-organisierten Tätigkeiten in den Einzel- und Gruppenbüros auszeichnen.

Als Ergebnis des geförderten Planungsprojektes MachBrain wurde der Brainery Hub bis Ende 2022 bis zur LPH 3 ausgeplant. Auf dieser Basis wurde der Hauptantrag im Kontext des „Strukturstärkungsgesetzes Kohleregionen“ bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Eine Fördermittelbewilligung ist für Mitte 2023 avisiert.

Zielsetzung ist es, den Brainery HUB bis Ende 2025 zu realisieren und 2026 in den Regelbetrieb zu nehmen.

Gründungsimpulse durch das Projekt „Startup Village“

Am 09.09.2021 (Bewilligung zum 01.10.2021) hat die Brainery Park Jülich GmbH einen Fördermittelbescheid in Höhe von 6,3 Mio.€ für das Projekt „Startup Village“ erhalten.

Unter dem Motto „Gründen. Arbeiten. Austauschen.“ entsteht im Brainery Park neben dem Brainery Hub auf ca. 2.000 m² das Startup Village. Die Idee des Dorfes ist, bereits deutlich vor der Fertigstellung des Brainery Hubs, Gründungsinteressierten, Kreativen, Forschungseinrichtungen und Wirtschaft einen gemeinsamen Anlaufpunkt zu bieten. Hierdurch entstehen kreative Austauschmöglichkeiten sowie die Grundsteinlegung eines Startup-Ökosystems im Brainery Park Jülich.

Darüber hinaus wird im Startup Village die Umsetzbarkeit eines Gründerzentrums im späteren Hub erprobt und konkretisiert. Erkenntnisse und Erfahrungen können im Nachhinein in die Gestaltung und das Managementkonzept des Hubs mit einfließen.

Mit dem Startup Village soll ein Ort mit kreativ-chaotischem Charakter entstehen, der seinen Nutzern aus Gründern, Kreativen, Schülern, Studenten und Wissenschaftlern erlaubt, den Arbeitsort zu IHREM Ort zu machen. Durch den optisch und materiell erzeugten Eindruck der Unvollkommenheit werden die Nutzer zum Arbeiten und Aneignen der jeweiligen Arbeitsumgebung eingeladen. Die Anordnung der Module fördert einen hervorgehobenen „Villagecharakter“, welcher die Startup-Community in einen informellen, spontanen und so wichtigen Austausch untereinander bringt.

Das Startup Village ermöglicht eine kurzfristige Erweiterung der Besiedelung des Parkes. Durch seinen Aufbau aus Holzmodulen, in denen sich entweder Büros oder Open Spaces (Coworking) befinden, ist das Village frei erweiterbar und folgt dabei dem Grundanspruch der Nachhaltigkeit des Brainery Parks. Um neben einem ressourceneffizienten Materialeinsatz auch einen nachhaltigen Lebenszyklus der Holzmodule zu ermöglichen, sind diese in ein umfassendes, langfristiges Entwurfs- und Erweiterungskonzept eingebunden.

Das Projekt „Startup Village“ wird zunächst vier Jahre mit einer, im Erfolgsfalle, Verlängerungsoption von weiteren vier Jahren gefördert. Gefördert werden die Anmietung der Holzmodule, der Bau eines Zentralgebäudes sowie 12 Mitarbeiter zum Aufbau als auch Betrieb und zur Implementierung eines regionalen Transfernetzes mit den regionalen Forschungseinrichtungen.

Im Laufe des Jahre 2021 konnten bereits der Teamleiter und eine Projektcontrollerin für das Startup-Village Team gewonnen werden. Seit Mitte 2022 ist das Team voll besetzt und arbeitet an der Umsetzung der beschriebenen Transferaktivitäten und der Baumaßnahmen.

Risikobetrachtung der zukünftigen Entwicklung

Mit Beschluss vom 07.03.2018 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft einstimmig beschlossen, den im Masterplan Brainergy Park Jülich aufgezeigten Entwicklungspfad, hin zu einer Flächenspezialisierung im Sinne des Brainergy Village und des Brainergy Hub, zu beschreiten. Dieser Entwicklungspfad ist gemäß letzter Schätzkostenermittlung mit Zusatzinvestitionen in einer Größenordnung von bis zu 96 Mio. € netto verbunden.

Hierauf aufbauend wurde im 2.Quartal 2023 im Aufsichtsrat der Gesellschaft eine Langfriststrategie vorgestellt, die eine langfristige Erweiterung des Brainergy Park Jülich in der Fläche als auch den dauerhaften Betrieb als innovativen Science- und Businessparks festlegt. Die hieraus resultierenden erheblichen Investitionsbedarfe sind über die Gesellschafterinnen abzubilden, wobei Höhe und Zeitpunkt der Investitionsbedarfe derzeit noch nicht final bekannt sind.

Wie dargelegt, konnten bis zum [Juli 2023] wesentliche Umsetzungsschritte initiiert und Erfolge in der Fördermittelakquise verzeichnet werden. Mit dem im August 2020 in Kraft getretenen Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen und dem Wirtschafts- und Strukturprogramm für das Rheinische Zukunftsrevier sind erste und wesentliche Schritte erfolgt, die nunmehr durch ein Regelprogramm für das Rheinische Braunkohlerevier operationalisiert werden. Für den Brainergy HUB und auch für das Energiesystem sind konkrete Förderzugänge identifiziert worden. Im Falle des Brainergy Hubs wird die Förderquote voraussichtlich 90% betragen, im Falle des Energiesystem beträgt die Förderquote 40%. Neben einem, im Falle des Brainergy Hub, zu tragenden Eigenanteils von 10 %, werden auf die Gesellschafterkommunen nicht förderfähige Anlauf- und Projektkosten zukommen, die der Höhe nach derzeit nicht final abschätzbar sind. Ob dieser Eigenanteil und die Projektkosten durch entsprechende Mehrerlöse aus Grundstücksverkäufen oder etwaige spätere Immobilienbuchwerte oder -erträge aufzufangen sein werden, ist derzeit nicht abschließend prognostizierbar.

Diesem Eigenanteil können aber indirekte Kompensationseffekte in Form gesicherter und neuer zukunftsfester Arbeitsplätze, direkte und indirekte Steuereinnahmen, Bevölkerungszugewinne und eine effektive und somit wirtschaftliche Infrastrukturauslastung der drei Kommunen entgegengestellt werden. Hierzu wurde im Sommer 2023 ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Sekundäreffekte des Brainergy Park für die Gesellschafterkommunen prognostiziert. Hinzukommen, im Falle des Brainergy Hub, in erheblichem Maße geförderte, perspektivische Immobilienbuchwerte.

Des weiteren werden im I. Bauabschnitt des Brainergy Park Jülich mit dem Gründer- und Innovationszentrum Brainergy Hub, den Transferaktivitäten der regionalen Forschungseinrichtungen und dem at-

traktiven Städtebau Strukturen gelegt, die geeignet sind, eine dauerhafte Nachfrage innovativer Unternehmen zu generieren. Eine Entwicklung weiterer Bauabschnitte wird vor dem Hintergrund dieser positiven Standortfaktoren sicherlich nachfrageseitig sehr gut angenommen und birgt die Chance, zukünftige Gewerbeflächen hochpreisiger und somit rentierlicher zu veräußern.

Stand [Juli 2023] hat der Brainergy Park Jülich sehr gute Perspektiven, die annoncierten Fördermittel zeitnah einzuwerben. Gelingt es jedoch wider Erwarten nicht, auskömmliche Fördermittel einzuwerben, werden die Entwicklung der Spezialflächen und -Infrastrukturen sowie der Bau des Brainergy Hub nicht oder nur durch private, als auch massive Investitionen der Gesellschafterinnen darstellbar sein. Die derzeitige Konkretisierung und Umsetzung des Brainergy Park Jülich erfolgt weiterhin, soweit als möglich, mit einer Rückfalloption dergestalt, dass im Falle einer Versagung der Förderung oder einer nicht auskömmlichen Förderung, kostengünstigere Standardlösungen zum Einsatz gebracht werden können. Eine solche Rückfalloption würde jedoch einen Abschreibungsbedarf in Höhe der Anlaufkosten für die Spezialfläche des Brainergy Park Jülich generieren.

Angesichts der in der Region Aachen am Markt durchsetzbaren Gewerbeflächenpreise ist es unsicher, ob eine kostendeckende Entwicklung und Vermarktung der Gewerbeflächen realisierbar sein wird.

Die der Flächenentwicklung vorgelagerte Kampfmitteluntersuchung konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Aus der archäologischen Begleitprospektion heraus haben sich seitens des LVR Amt für Bodendenkmalpflege Anregungen für weitere Flächenprospektionen ergeben, die mit Kosten von bis zu 1Mio. € verbunden sein könnten. Es ist nicht auszuschließen, dass seitens des LVR Amtes für Bodendenkmalpflege weitere Prospektionen eingefordert werden. Hierzu lässt sich die Gesellschaft derzeit juristisch beraten.

Die Verschneidung der Themen Gewerbeflächenentwicklung, Hochbau, Tiefbau, städtebauliche Masterplanung, Planung und Implementierung innovativer Energieversorgungs- und Speichersysteme und der Schaffung sowie Beförderung von günstigen Rahmenbedingungen für Gründungen und technologieaffine Unternehmen führt zu einer erheblichen Projektkomplexität, die, trotz der Implementierung eines detaillierten Projekts- und Schnittstellenmanagements, erhebliche Risiken für das Projekt Brainergy Park Jülich birgt.

Auch aus der aktuellen globalen Wirtschaftslage, die geprägt ist von hohen Energiepreisen, steigenden Zinsen und stockenden Lieferketten ergeben sich Risiken für die Brainergy Park Jülich GmbH. Eine dauerhafte gesamtwirtschaftliche Eintrübung könnte zu einem Einbruch der Gewerbeflächennachfrage führen. Andererseits ist, trotz erster Anzeichen einer Rezession, derzeit weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Brainergy Park Jülich festzustellen, da viele Unternehmen die Krise als Chance zur Neuausrichtung und Unternehmensmodernisierung begreifen sowie entsprechende Standort- und Unternehmensverlagerungen diskutieren.

Etwaige Verluste aus der Wirtschaftsförderungsmaßnahme Brainergy Park Jülich sind in den kommunalen Haushalten abzubilden oder über Betriebszuschüsse abzufangen.

Der Brainergy Park Jülich hat mittlerweile eine erhebliche Projektkomplexität erreicht, aus der Risiken resultieren, die es zu managen gilt. Gleiches gilt für die deutliche personelle Aufstockung und organisatorische Fortentwicklung der Gesellschaft in den Jahren 2022 und in 2023.

Mit steigender Anzahl an Strukturwandelprojekten in den deutschen Braunkohlerevieren wird sich der Konkurrenzkampf um Führungskräfte und Fachexperten so stark verschärfen, dass Mitarbeitersicherung und -entwicklung stark an Bedeutung gewinnen werden.

Aufgrund der stark steigenden Zinsen musste die Wirtschaftsplanung angepasst werden. Die Wirtschaftsplanung der Gesellschaft kalkuliert für das Jahr 2023ff mit einem durchschnittlichen Zinsniveau von 5,5 %. Aufgrund des signifikanten Fremdkapitalbedarfs der Gesellschaft, führt das hohe Zinsniveau zu einem deutlich negativeren Zinsergebnis und Betriebsergebnis als noch im vorigen Jahr geplant.

Der Erwerb notwendiger Erweiterungs- und Tauschflächen, für die avisierten Folgebauabschnitte des Brainergy Park Jülich, könnte nicht, nur sehr langsam oder nur sehr kostenintensiv erfolgen. Die Gesellschaft ist derzeit bis zu einer Gesamthöhe von rund 38,32 Mio. € über einen Gesamtbürgschaftsrahmen in Höhe von 29,07 Mio. € zugunsten der Brainergy Park Jülich GmbH und Gesellschafterdarlehen finanziert. Stand [...] verfügt die Gesellschaft über eine freie Liquidität in eine Größenordnung von [...] Mio. €. Es ist unterjährig jedoch kritisch zu überwachen, ob dieser Liquiditätsrahmen ausreichend sein wird, um den Brainergy Park Jülich betreiben zu können, oder ob es zusätzlicher liquiditätsteigender Maßnahmen durch die Gesellschafter bedarf. Erweiterungen des Brainergy Park Jülich in der Fläche bedürfen zwingend der Liquiditätszuführung durch die Gesellschafterinnen. Mit dem Abverkauf von Gewerbeflächen wird der Gesellschaft jedoch kontinuierlich Liquidität zufließen.

Die Vermarktung von Gewerbegrundstücken unterliegt grundsätzlich zyklischen Schwankungen des Marktes, dessen Entwicklung nicht zuverlässig prognostiziert werden kann.

h) Organe und deren Zusammensetzung

Zusammensetzung

Geschäftsführung:	Frank Drewes	Aachen
	Prof. Dr.-Ing. Bernhard Hoffschmidt	Bergisch Gladbach
Aufsichtsrat:	Stadt Jülich	6 Stimmen
	Gemeinde Titz	3 Stimmen
	Gemeinde Niederzier	3 Stimmen
	Kreis Düren	1 Stimme

Vertreter des Kreises Düren

Aufsichtsrat:

Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
-------------	----------------------	----------------------	---------------------

Spelthahn, Wolfgang Landrat

23.03.2021

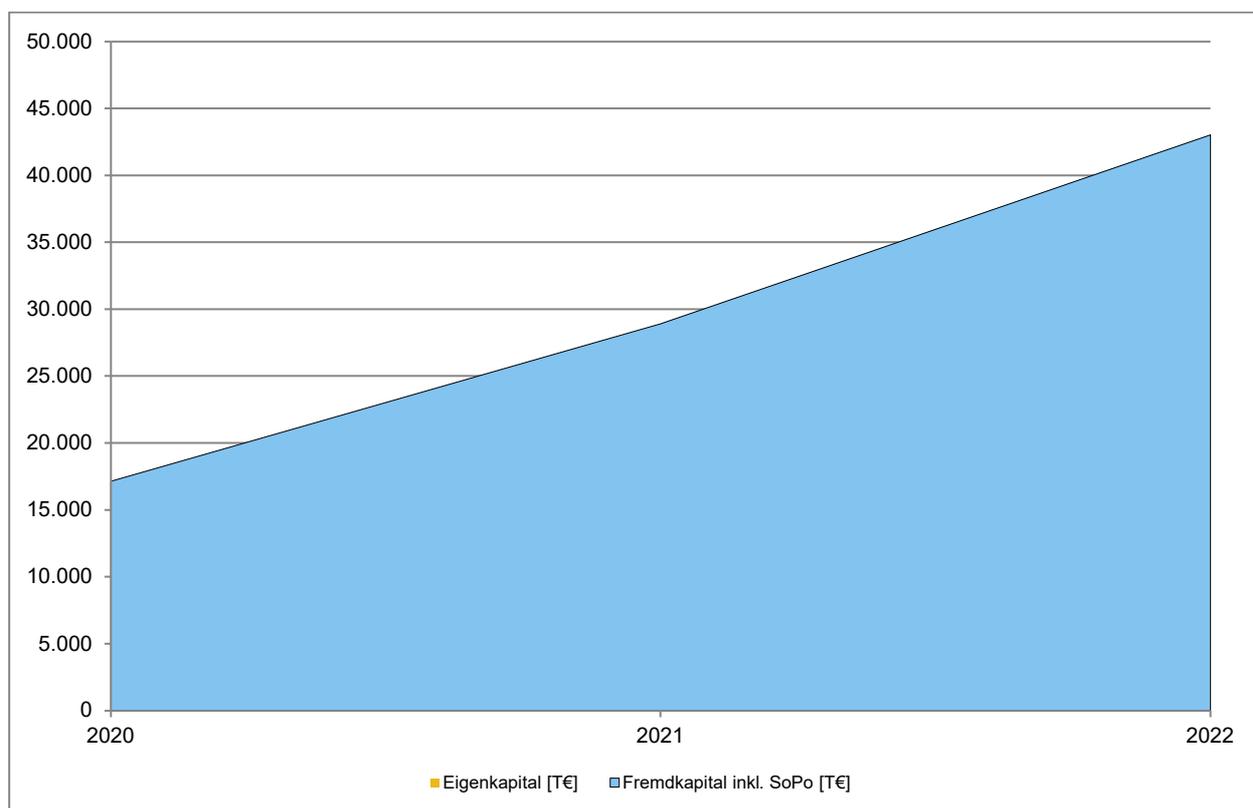
Gesellschafterversammlung:

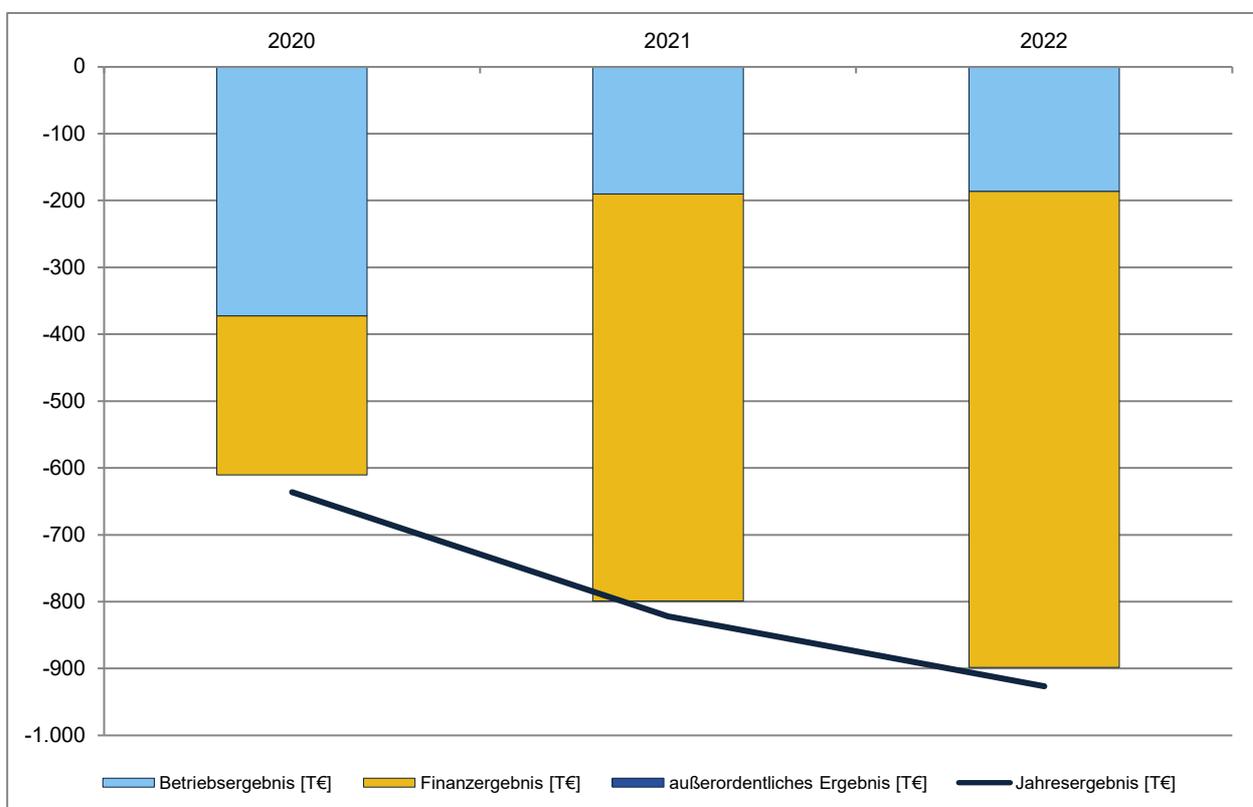
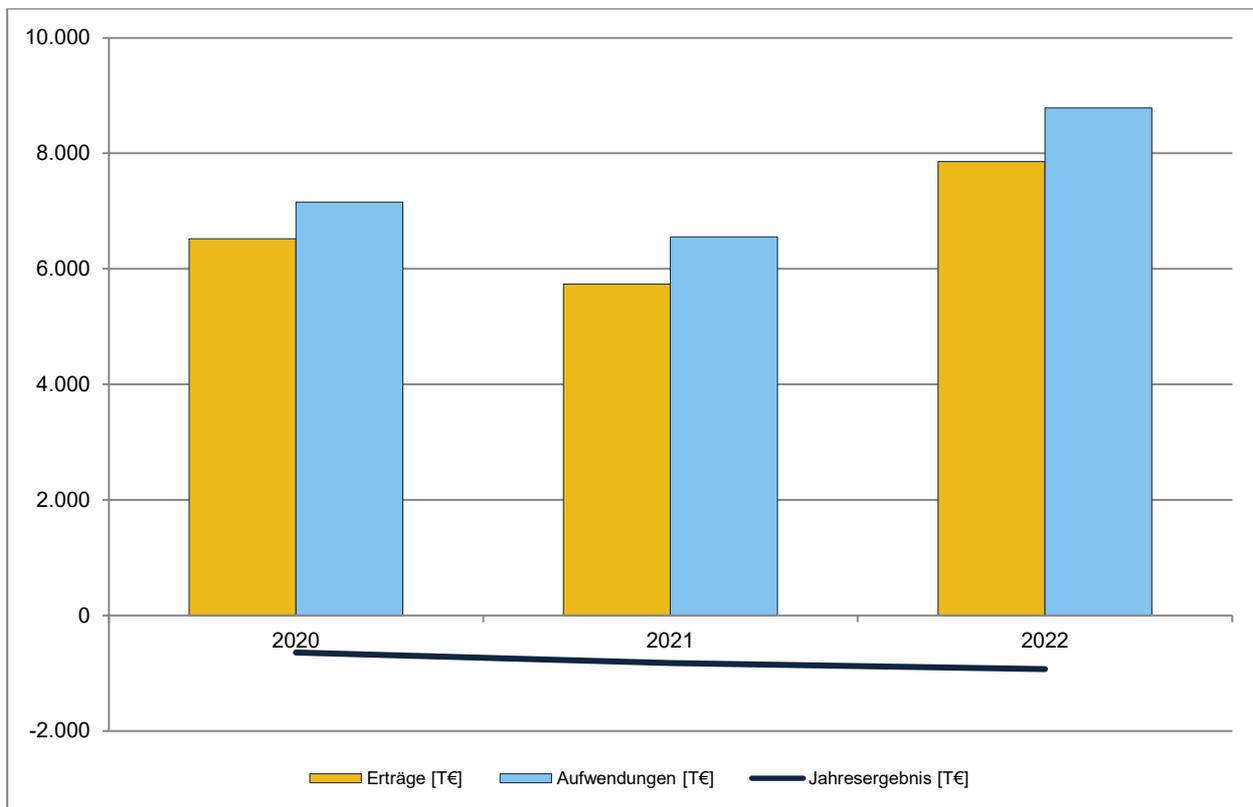
Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	23.03.2021	

i) Personalbestand

Zum 31.12.2022 waren 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Gesellschaft tätig.

j) Kennzahlen





Kennzahlen	2020	2021	2022	Veränderung
Eigenkapitalquote	Ek~0	Ek~0	Ek~0	
Eigenkapitalrentabilität	Ek~0	Ek~0	Ek~0	
Anlagendeckungsgrad 2	Ek~0	Ek~0	Ek~0	
Verschuldungsgrad	Ek~0	Ek~0	Ek~0	
Umsatzrentabilität	-198,58%	-79,27%	-4,86%	-60,08%