

3 BRAINENERGY Park Jülich GmbH



An der Deutschen Welle 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 2021 an der Gesellschaft beteiligt.

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

Der Grad der öffentlichen Zweckerfüllung ist dem Lagebericht 2023 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	2021	2022	2023	Veränderung in €	Veränderung in %
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00 €	3.954,00 €	2.079,00 €	-1.875,00 €	-47,42%
II. Sachanlagen	6.621.045,71 €	10.526.197,59 €	16.253.906,00 €	5.727.708,41 €	54,41%
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte	17.717.669,77 €	20.470.714,25 €	17.019.483,33 €	-3.451.230,92 €	-16,86%
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	2.288.393,67 €	2.502.688,06 €	2.948.600,31 €	445.912,25 €	17,82%
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	677.961,48 €	8.343.582,81 €	13.645.006,03 €	5.301.423,22 €	63,54%
C. Rechnungs-abgrenzungsposten					
D. nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	5.200,00 €	49.778,17 €	65.387,98 €	15.609,81 €	31,36%
Summe Aktiva	28.902.176,17 €	44.415.256,08 €	54.562.827,16 €	10.147.571,08 €	22,85%
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	0,00 €	0,00%
II. Verlustvortrag	-795.064,03 €	-1.616.903,54 €	-2.543.341,20 €	-926.437,66 €	57,30%
III. Jahresfehlbetrag	-821.839,51 €	-926.437,66 €	-2.110.023,31 €	-1.183.585,65 €	127,76%
IV. davon nicht durch EK gedeckt	1.591.903,54 €	2.518.341,20 €	4.628.364,51 €	2.110.023,31 €	83,79%
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen					
C. Rückstellungen	105.674,00 €	69.623,00 €	58.993,00 €	-10.630,00 €	-15,27%
D. Verbindlichkeiten	28.795.057,05 €	41.463.557,03 €	49.252.922,54 €	7.789.365,51 €	18,79%
E. Rechnungs-abgrenzungsposten	1.445,12 €	1.493.094,29 €	2.334.617,01 €	841.522,72 €	56,36%
Summe Passiva	28.902.176,17 €	44.415.256,08 €	54.562.827,16 €	10.147.571,08 €	22,85%

f) Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- u. Verlustrechnung	2021	2022	2023	Veränderung in €	Veränderung in %
1. Umsatzerlöse	239.873,66 €	3.838.995,73 €	2.686.086,49 €	-1.152.909,24 €	-30,03%
2. Erhöhung des Bestands des zur Weiterveräußerung bestimmten Grundbesitzes	4.233.805,97 €	2.753.044,48 €	198.629,09 €	-2.554.415,39 €	-92,79%
3. sonstige betriebliche Erträge	1.260.571,75 €	1.266.588,82 €	1.979.253,82 €	712.665,00 €	56,27%
4. Materialaufwand	3.422.627,76 €	4.441.765,37 €	1.905.855,14 €	-2.535.910,23 €	-57,09%
5. Personalaufwand	626.016,55 €	1.277.806,83 €	1.298.600,63 €	20.793,80 €	1,63%
6. Abschreibungen	101.245,24 €	389.778,91 €	753.701,19 €	363.922,28 €	93,37%
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.774.502,20 €	1.935.700,91 €	1.785.077,79 €	-150.623,12 €	-7,78%
Betriebsergebnis	-190.140,37 €	-186.422,99 €	-879.265,35 €	-692.842,36 €	371,65%
8. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	608.710,92 €	712.105,73 €	1.201.514,52 €	489.408,79 €	68,73%
Finanzergebnis	-608.710,92 €	-712.105,73 €	-1.201.514,52 €	-489.408,79 €	68,73%
Ergebnis d. gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-798.851,29 €	-898.528,72 €	-2.080.779,87 €	-1.182.251,15 €	131,58%
außerordentliches Ergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
9. sonstige Steuern	22.988,22 €	27.908,94 €	29.243,33 €	1.334,39 €	4,78%
Jahresergebnis	-821.839,51 €	-926.437,66 €	-2.110.023,20 €	-1.183.585,54 €	127,76%

g) Lagebericht

A) 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

Dem Brainergy Park Jülich ist es gelungen, alle im Masterplan 2018 definierten Ziele zu erreichen und in tragfähige Förderprojekte zu überführen:

- Erschließung von 52 ha GE-Fläche

- Die thematische Fokussierung des Brainergy Park Jülich auf die Themen „Neue Energien“, „Wasserstoff“ und Digitalisierung
- Die erfolgreiche thematische Vermarktung der GE-Flächen und einhergehend mit der perspektivischen Schaffung von > 4.000 Arbeitsplätzen
- Die Fördermittelakquise für das Gründerzentrum Brainergy Hub und der Start der Baumaßnahme (Baubeginn Q4/2024)
- Die Fördermittelakquise für die Errichtung der nahezu CO2 neutralen Wärmeversorgung und infolgedessen die Gründung der Brainergy Park Energie GmbH, einem Joint Venture der Brainergy Park Jülich GmbH und der E.ON AG
- Die Positionierung des Brainergy Park Jülich als das Vorzeigeprojekt des Strukturwandels
- Der Aufbau eines regional eingebunden Gründungsökosystems inklusive der Errichtung und Inbetriebnahme des Startup Village.

Mit den Ansiedlungen des Helmholtzclusters Wasserstoffwirtschaft des FZJ, der Aerogel Launch Factory des DLR sowie der Technologieunternehmen Quanta, Synhelion, Solitherm, Redur, HyDN wird nachhaltig belegt, dass das Konzept des Brainergy Park Jülich erfolgreich ist und die realistische Möglichkeit bietet, den Brainergy Park Jülich als international und national bedeutsamen Standort für Technologieunternehmen entlang der Themenfelder „Neue Energien“, Wasserstoff“ und Digitalisierung zu positionieren. In der Summe bietet sich somit im Brainergy Park Jülich die einmalige Chance, ein einzigartiges Standortmodell und -profil zu entwickeln, das auf Grund der starken endogenen Faktoren der Region nicht an anderen Standorten reproduzierbar sein wird. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit bietet der Brainergy Park Jülich die Perspektive, das erwiesenermaßen erfolgreiche Konzept in mehreren Bauabschnitten in der Fläche auszurollen.

Die Zahl der Ansiedlungen sind seit 2023 drastisch gestiegen und derzeit sind rund 85% des Brainergy Park Jülich veräußert, reserviert oder verplant. Perspektivisch werden die bisher angesiedelten Unternehmen im Brainergy Park **2.600 Arbeitsplätze** schaffen. Bei Veräußerung bzw. gewerblicher Nutzung aller 52 ha (brutto) Gewerbeflächen des Brainergy Park Jülich ist auch die Erreichung der Zielmarke von 4.000 Arbeitsplätzen realistisch.

Darüber hinaus ist in der Brainergy Park Jülich GmbH gelungen, die in der Wirtschaftsplanung avisierten Preissteigerungen am Markt durchzusetzen und die Ertragssituation der Gesellschaft zu verbessern.

Allerdings führten die stark gestiegenen Finanzierungskosten infolge der aktuellen Zinsentwicklung auch im Jahr 2023 zu einem Jahresdefizit, dem aber in erheblichem Maße regionalökonomische und fiskalische Sekundäreffekte für den Gesellschafterkreis gegenüberstehen. Durch die Ansiedlung von Unternehmen, die Schaffung von Arbeitsplätzen und den dadurch induzierten Zuzug von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ergeben sich signifikante fiskalische Sekundäreffekte für die Gesellschaf-

terinnen, die ebenfalls in die Erfolgsbetrachtung der Brainergy Park Jülich GmbH einbezogen werden müssen. Diese Effekte sind gemäß einer Studie der Prognos AG so groß, dass die wirtschaftliche Zielsetzung der Gesellschaft, unter Berücksichtigung dieser fiskalischen Sekundäreffekte eine „schwarze Null“ zu schreiben, bei Fortführung und Weiterentwicklung des Brainergy Park Jülich erreicht werden wird.

Mit dem Gründer- und Innovationszentrum Brainergy HUB, dem Städtebau des Brainergy Village und dem innovativen Energiesystem wurden im Jahr 2023 die wesentlichen Säulen des Brainergy Park Jülich im Planungsprojekt MachBrain verbindlich bis zur LPH 3 geplant und festgelegt. Das Projekt wurde im Jahr 2023 finanziell aufgestockt und bis zum 31.12.2023 verlängert.

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 umfasst mehrere Arbeitspakete. Das Arbeitspaket „Gründerzentrum HUB“ wurde im [Dezember] 2023 vollumfänglich genehmigt, sodass mit den Planungsarbeiten für die weiteren Leistungsphasen begonnen wurde. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich im November vorliegen. Der Baubeginn ist für Dezember 2024 terminiert.

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.

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 2023 konnte das Projektteam vervollständigt werden und seine im Vorjahr begonnene Arbeit erfolgreich fortsetzen. 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. Seit dem Mai 2024 ist das Gebäudeensemble des Startup Village fertiggestellt und die ersten Startups haben die Module bereits bezogen, während das Zentralgebäude regelmäßig für Veranstaltungen genutzt wird.

Die Idee des Dorfes ist, bereits deutlich vor der Fertigstellung des Brainergy Hubs, Gründungsinteressierten, Kreativen, Forschungseinrichtungen und Wirtschaft einen gemeinsamen Anlaufpunkt zu bieten. Hierdurch entstehen kreative Austauschmöglichkeiten sowie die Grundsteinlegung eines Startup-Ökosystems im Brainergy 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 Brainergy 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 Jahres 2023 wurden bereits mehrere Accelerator-Programme für junge Gründer durchgeführt und weitere Programme für Start-Ups in verschiedenen Gründungsphasen konzipiert und erprobt. Nach vorwiegend wetterbedingten Verzögerungen konnten die Bauarbeiten im Sommer 2024 abgeschlossen werden und Teile des Startup Village bereits in einen vorläufigen Betrieb gehen. Die vollständige Inbetriebnahme, auf die binnen kurzer Zeit die vollständige Vermietung der Flächen erfolgen wird, ist für den Herbst 2024 geplant. An einer Verlängerung der Förderung für dieses überaus erfolgreiche Projekt wird aktuell gearbeitet.

Der Brainergy Park Jülich GmbH ist es gelungen, auf einem kompetitiven Personalmarkt hochqualifiziertes Fachpersonal für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte zu gewinnen und zu halten. 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 31.10.2024 insgesamt 31 Mitarbeiter, von denen 25 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 und eines externen Compliance Beauftragten haben die Gesellschaft weiter gefestigt und gestärkt.

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

Aufgaben Brainergy Park Jülich

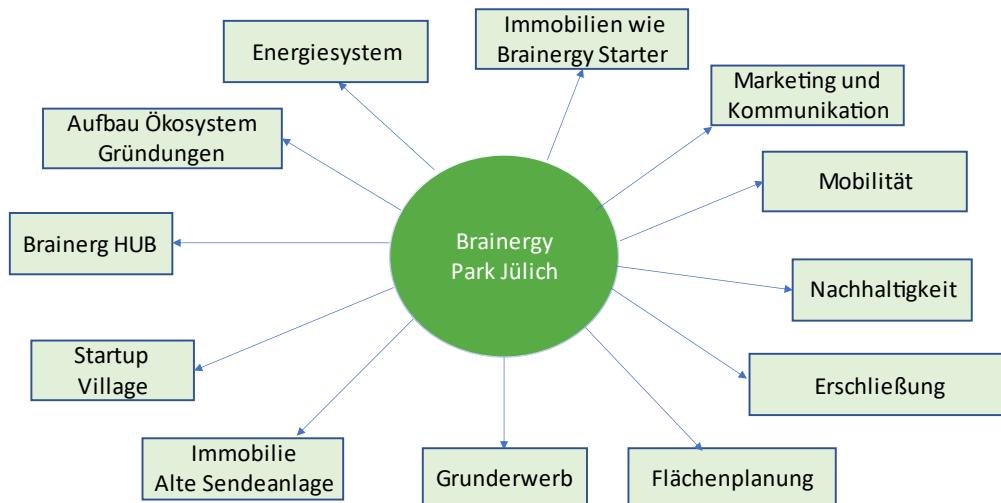


Abbildung 1 - Aufgaben des Brainergy Park Jülich

Darstellung der Lage

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse in Höhe von 2.686 TEUR erzielt (im Vorjahr 3.839 TEUR). Diese Umsätze stammen im Wesentlichen aus Grundstücksverkäufen sowie der Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und Grundstücken.

Durch Umgliederung von Grundstücken aus dem Umlaufvermögen ins Anlagevermögen sowie durch Grundstücksverkäufe hat sich der Wert der zur Weiterveräußerung bestimmten Flächen auf 17.019 TEUR gesenkt (Vorjahr: 20.471 TEUR).

Die Personalkosten sind mit 1.298 TEUR nahezu unverändert geblieben. (Vorjahr: 1.278 TEUR).

Die Vermögenslage der Gesellschaft weist auf der Aktivseite ein Anlagevermögen in Höhe von 16.256 TEUR sowie zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke in Höhe von 17.019 TEUR aus. Unter Berücksichtigung des Jahresfehlbetrages in Höhe von 2.110 TEUR und des Verlustvortrages 2.543 TEUR ergibt sich zum Bilanzstichtag ein negatives Eigenkapital in Höhe von 4.628 TEUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Ende des Berichtsjahres 42.401 TEUR. 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 Ende Oktober 2024 verfügt die Gesellschaft über eine freie Liquidität in einer Größenordnung von 5,8 Mio. €, die durch die Ausschöpfung eines Gesellschafterkreditrahmens bei der Stadt Jülich um weitere 2,25 Mio. € aufgestockt werden können.

Das Geschäftsjahr 2023 weist für die Brainergy Park Jülich GmbH einen Verlust in Höhe von 2.110 TEUR aus, das Vorjahr schloss die Gesellschaft mit einem Verlust von 926 TEUR.

Gemäß Wirtschaftsplan wird für das laufende Geschäftsjahr 2024 ein Verlust in Höhe von 764 TEUR erwartet.

Erweiterung des Brainergy Park Jülich in der Fläche

Die Unternehmensansiedlungen der letzten Monate beweisen nachdrücklich, dass das Standortmodell Brainergy Park Jülich erfolgreich vom Markt angenommen wird. Mit der Ansiedlung des taiwanesischen Technologiekonzern Quanta Computer wird nicht nur ein Ansiedlungshightlight gesetzt, sondern auch die größte ausländische Direktinvestition der letzten 30 Jahre in der Region Aachen vollzogen.

Damit gelingt es zunehmend, den Brainergy Park Jülich als den Ansiedlungsstandort für technologieorientierte Unternehmen in NRW zu positionieren. Es ist daher auch erklärter Wille der Landesregierung und der Landesplanung, den Brainergy Park Jülich strategisch als überregionale und landesbedeutsame Fläche weiterzuentwickeln. Entsprechende planerische Flächenausweisungen sind in den Entwürfen zum neuen Regionalplan in einer Größenordnung von ca. 170 ha hinterlegt. Diese großmaßstäbliche planerische Flächenbereitstellung ist als klares Votum des Landes NRW für den Standort Brainergy Park Jülich zu werten. In den Ansiedlungsgesprächen ist in besonderem Maße die langfristige Flächenverfügbarkeit am Standort ein sehr schlagkräftiges Marketinginstrument.

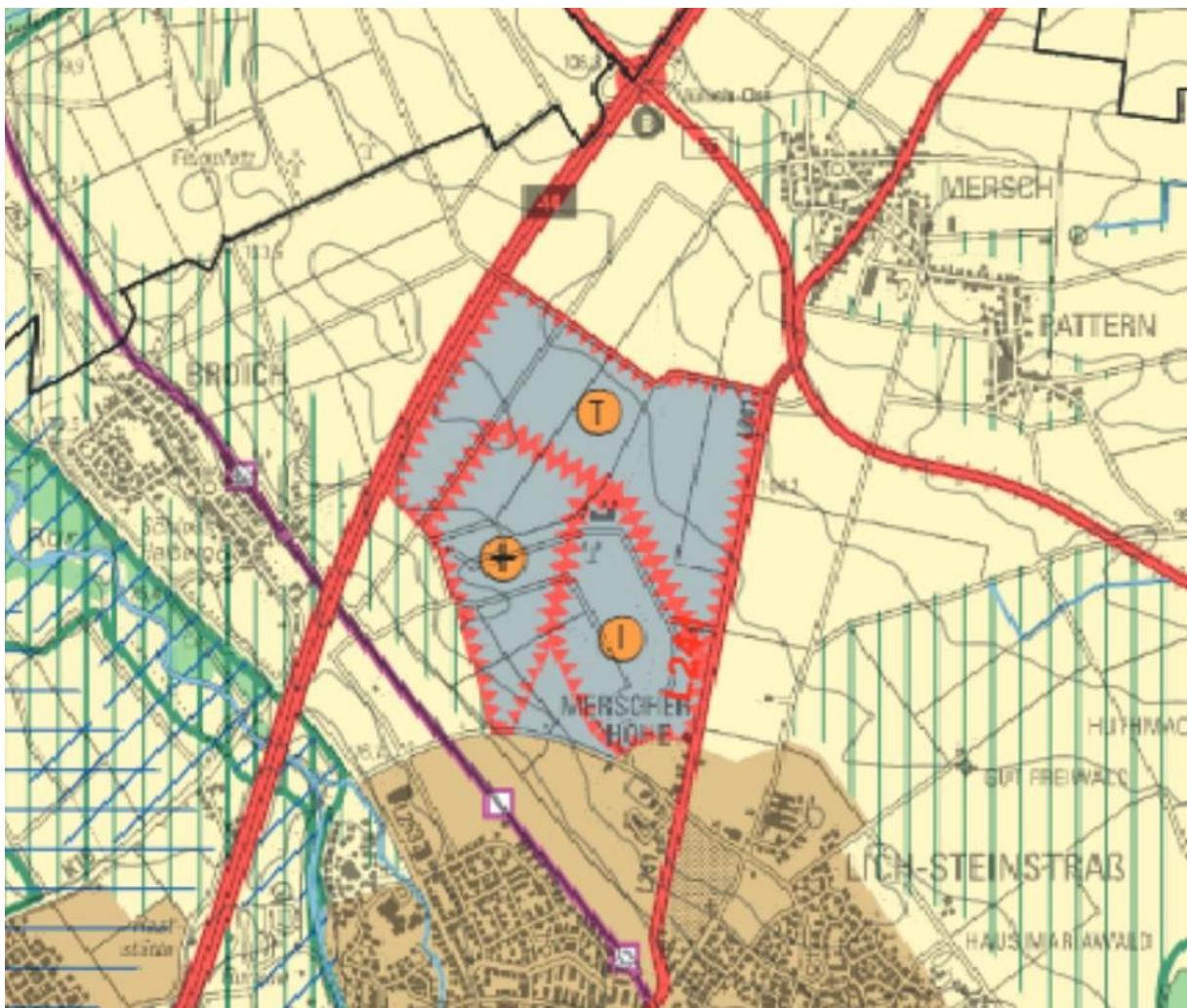


Abbildung 2 - Regionalplanentwurf

Innerhalb des Aufsichtsrates gibt es Konsens, den Brainergy Park Jülich über die bereits vorhandenen 52 ha Gewerbefläche (brutto) hinaus, in mehreren Bauabschnitten strategisch und langfristig, zu vergrößern.



Abbildung 3 - Mögliche Erweiterungsflächen

Die hierfür unabdingbaren zusätzlichen Liquiditäts- und Bürgschaftsbedarfe sind in der Wirtschaftsplanung 2024 bereits hinterlegt. Allerdings ist eine Erweiterung des Brainergy Park Jülich ohne externe Förderung in dieser Größenordnung für den aktuellen Gesellschafterkreis finanziell nicht darstellbar.

Vor diesem Hintergrund hat die Geschäftsführung im August 2024 eine Projektskizze für das neue Förderprogramm „Nachhaltige Wirtschaftsflächen im Rheinischen Revier“ eingereicht und ist seitdem mit der Zukunftsgesellschaft Rheinisches Revier und dem Projektträger, der Bezirksregierung Köln, in einem kontinuierlichen Austausch. Anfang 2025 soll dann der finale Förderantrag zur Erweiterung des Brainergy Park Jülich eingereicht werden. Perspektivisch ist eine Erweiterung um 114 ha auf dann 166 ha Gewerbefläche geplant.

Brainergy Craft – Handwerkergewerbegebiet im Titz

Der Aufsichtsrat der Brainergy Park Jülich GmbH hat beschlossen, die aktuell 52 ha große Fläche des Brainergy Park Jülich gemäß den Vergabekriterien der Gesellschaft und im Sinne einer thematischen sowie innovationsorientierten Spezialisierung auf die Leitthemen „Neue Energien“, 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 Anfragen 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 anzubieten. Der im letzten Wirtschaftsplan skizzierte Ansatz, eine ca. 8 ha große Fläche in der Landgemeinde Titz als Gewerbefläche durch die Brainergy Park Jülich GmbH zu entwickeln, wurde von der Geschäftsführung weiterverfolgt und der Grunderwerb konnte im Juli 2024 vollzogen werden.

Auch die Entwicklung dieser Fläche soll über das Förderprogramm „Nachhaltige Wirtschaftsflächen im Rheinischen Revier“ interkommunal realisiert werden. Ein entsprechender Förderantrag wird Anfang 2025 gestellt 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 technologiertransfer-orientierten 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 wir 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.

Im Jahr 2024 wurde der Verkauf eines 18.930 m² großen Grundstücks an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB) vollzogen. Auf diesem Grundstück wird ein Forschungsneubau für das HC-H2 entstehen, der bis zum Jahr 2032 fertiggestellt werden soll.

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 derzeit weiter forciert.

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 nur mit einer hohen Förderung in der Form umsetzen, dass den aufsiedelnden Unternehmen, Energiekosten in einem moderaten Umfang entstehen. Im Mai 2023 erhielt die gemeinsam von BPJ mit EON betriebene Brainergy Park Energie GmbH (BPE) unter dem Projektnamen BrainPower eine 40% Förderung zur volumfänglichen Errichtung des geplanten Energiesystems aus der BEW Förderung des Bundes (keine Strukturmittel). Nach den positiven Voten der Gesellschafterkommunen ist die BPJ seit Februar 2024 zu 50% an der BPE beteiligt. Die anderen 50% hält der EON Konzern. Mit der Übernahme des BPE Anteils wurde die BPE in die Lage versetzt, mit der Umsetzung der Errichtung des Energiesystems zu beginnen. Am 08. April 2024 wurde Prof. Hoffschildt zum Geschäftsführer der BPE bestellt. Er übt diese Funktion zusammen mit Herrn Dr. Brauckmann vom EON Konzern aus.

Gemäß der aktuellen Planung besteht das Energiesystem aus den folgenden Kernkomponenten:

- LowEx-Netz mit einer Betriebstemperatur im Bereich von 8°C-14°C und damit geringen Wärmeverlusten im Netz
- Eisspeicher als Langzeitspeicher mit einer Beheizung durch zentrale reversible Wärmepumpen und Luftwärmetauschern
- Beheizung der Gebäude durch dezentrale Wärmepumpen aus dem LowEx-Netz
- Versorgung der zentralen und dezentralen Wärmepumpen aus einem eigenen Stromnetz mit Einspeisung aus den PV-Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude sowie durch die Einbindung lokal entstehender Windkraftanlagen (in Planung)
- Kühlung der Gebäude durch Aufschmelzen des Eises im Sommer und Bereitstellung durch das LowEx-Netz
- Möglichkeit der Aufnahme von Abwärme auf niedrigem Temperaturniveau und Umsetzung einer lokalen Sektorkopplung (hier ggf. aus der Elektrolyse, der Abwärme aus der Klimatisierung der Fertigungsanlagen von Quanta oder anderer Ansiedler)
- Überwachung, Regelung, Steuerung und Optimierung des Gesamtsystems durch ein zentrales sehr innovatives IT-System (Digitales-Energie-Quartiers-Management-System: DEQMS)

Das Projekt BrainPower hat ein Investitionsvolumen von rund 48,18 Mio. EUR und wird aus dem BEW Programm des Bundes mit 19,27 Mio. EUR bzw. 40% des geplanten Projektvolumens gefördert.

Mit ihrem Betritt der BPJ in die BPE verpflichtet sich die BPJ zukünftige Erwerber von Grundstücken im Brainergy Park einem Anschlusszwang an das Energiesystem zu unterwerfen. Da sich das Energiesystem nur mit einer stabilen Zahl an Abnehmern technisch und wirtschaftlich sinnvoll betreiben lässt, ist der Anschlusszwang notwendige Voraussetzung für den Projekterfolg. Eine Anpassung der Grundstückskaufverträge erfolgte unmittelbar nach dem Beitritt der BPJ zur BPE.

Brainergy Park Jülich als Arealverantwortlicher

Der Brainergy Park Jülich ist als Standort konzipiert, der dauerhaft durch die Betreibergesellschaft bespielt und weiterentwickelt werden soll. Als Arealverantwortlicher kommen der Brainergy Park Jülich GmbH Aufgaben wie Community-Management (dauerhafte Vernetzung der Akteure vor Ort), parkinterne Mobilität und Parkraumbewirtschaftung sowie ggf. Aufgaben aus dem Facility-Management zu.

Realisierung des Brainergy Hub

Als zentrales Innovations- und Gründerzentrum im Brainergy Park Jülich wird der Brainergy Hub einen Anlaufpunkt für die Brainergy Park Community, aber auch für externe Besucher darstellen. Er wird re-

präsentativer 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.

Der Geschäftsführung ist es gelungen, statt einer 90 % Förderung (Eigenanteil 9,25 Mio.€) eine 100 % Förderung zum Bau des Brainergy Hub zu erreichen. Konkret wird im Projekt BuildBrain der Bau des Brainergy Hub mit einem bewilligten Gesamtvolumen von 67,5 Mio. € gefördert. Der Baubeginn ist für Dezember 2024 und die Fertigstellung für Q1 2027 terminiert.

In einem weiteren Projektteil mit einem Gesamtvolumen von 26,7 Mio. € sollen drei Technikumshallen, ein S1 Labor sowie ein Mobility HUB (Parkhaus) realisiert werden. Die Planunterlagen zu diesen Bauvorhaben liegen derzeit der Bezirksregierung zur Bewilligung vor. Eine Bewilligung ist für Dezember 2024 avisiert.

Die Zweckbindungsfrist des Projekts „BuildBrain“ läuft bis zum Jahr 2042. Dies bedeutet, dass der Brainergy Hub bis zum Ende der Zweckbindungsfrist im Eigentum der Brainergy Park Jülich GmbH verbleiben und als unrentierliches Gründerzentrum betrieben werden muss, da anderenfalls ein förderschädlicher Tatbestand erfüllt würde. Mit Ablauf der Zweckbindungsfrist könnten dann etwaige Immobilienbuchwerte zuzüglich möglicher stiller Reserven des Brainergy Hub zu Gunsten der Gesellschaft realisiert werden.

Unter dem Motto „Gründen. Arbeiten. Austauschen.“ entsteht im Brainergy Park neben dem Brainergy Hub auf ca. 2.000 m² das Startup Village

Brainergy Park Jülich als Vorzeigeprojekt des Strukturwandels

Dem Brainergy Park Jülich ist es gelungen, sich als das Vorzeigeprojekt des Strukturwandels im Rheinischen Revier zu profilieren. Dieser Status ist sicherlich für die Akquise zukünftiger Fördermittel, neuer Projekte und ansiedlungswilliger Unternehmen überaus förderlich. Gleichzeitig befördert dieser Status die Erwartungshaltung der relevanten Stakeholder an die Brainergy Park Jülich GmbH, die Aktivitäten der Gesellschaft in den Bereichen Kommunikation, Marketing und Events perspektivisch weiter zu forcieren.

Konkret nehmen die Anfragen nach Führungen und Präsentationen für Verbände, Besuchergruppen, Delegationsreisen etc. in den letzten Monaten rasant zu. Hier gilt es dauerhaft entsprechende personelle wie finanzielle Ressourcen bereitzustellen.

Der Brainergy Park Jülich wird zunehmend als Kooperationspartner für weitere Projekte angefragt. Der Standort Brainergy Park Jülich wird hierdurch weiter gestärkt und in relevanten Forschungs- und Wirtschaftsnetzwerken präsenter. Für diese Aktivitäten bedarf es aber der entsprechenden Ressourcen.

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 Investitions- und Betriebskostenbedarfe sind über die Gesellschafterinnen abzubilden, wobei Höhe und Zeitpunkt der Investitions- und Betriebskostenbedarfe derzeit noch nicht final bekannt sind.

Wie dargelegt, konnten bis zum [Oktober 2024] 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, das Startup Village und das Energiesystem konnten konkrete Förderprojekte gewonnen werden. Im Falle des Brainergy Hubs und der ergänzenden Projektteile Technikumshallen, S1-Labor und Mobility Hub konnte sogar eine Förderquote von 100 % erreicht werden. Im Falle des Startup Village beträgt die Förderquote 90 % und im Falle des Energiesystems beträgt die Förderquote 40 %. Neben den zu tragenden Eigenanteilen 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 zukunftsicherer Arbeitsplätze, direkte und indirekte Steuereinnahmen, Bevölkerungszugewinne und eine effektive und somit wirtschaftliche Infrastrukturauslastung der drei Kommunen entgegengestellt werden. Um diese Effekte zu plausibilisieren und zu quantifizieren wurde durch die Prognos AG die Studie „Regionalökonomische und fiskalische Effekte des Brainergy Park Jülich bis 2043“ erarbeitet.

Unter der Prämisse, dass der Brainergy Park Jülich gemäß dem Zielbild erweitert und betrieben wird, gehen gemäß dem Gutachten von Prognos vom Brainergy Park Jülich bis zum Jahr 2043 fiskalische Effekte (Gewerbe-/Umsatzsteuer, Einkommenssteuer, Grundsteuer B) in einer Größe von 390 Mio. € aus, von denen ca. 204 Mio. € auf die drei Gesellschafterkommunen und 97 Mio. € auf die anderen Kreiskommunen entfallen werden.

Die Studie kommt zu der Einschätzung, dass die wirtschaftliche Zielsetzung der Gesellschaft, unter Berücksichtigung der fiskalischen Sekundäreffekte eine „schwarze Null“ zu schreiben, bei Weiterentwicklung des Brainergy Park Jülich erreicht werden wird.

Des Weiteren wurden und werden mit dem Gründer- und Innovationszentrum Brainergy Hub, dem Startup Village und dem Energiesystem Strukturen gelegt, um zukünftige Gewerbegebäuden hochpreisiger und somit rentierlicher veräußern zu können.

Stand [Oktober 2024] kann festgehalten werden, dass es dem Brainergy Park Jülich gelungen ist, die benötigten Fördermittel zur Erreichung der, im Masterplan von 2018 definierten Ziele, einzuwerben und in die konkrete Umsetzung der Maßnahmen zu starten. Sollte es im Projektverlauf zu Kostenüberschreitungen kommen, die nicht durch die vorhandenen Fördermittelbudgets gedeckt sind, könnten auf die Gesellschaft mitunter erhebliche Mehrausgaben zukommen.

Angesichts der in der Region Aachen am Markt durchsetzbaren Gewerbegebäudenpreise kann es als sicher gelten, dass eine kostendeckende Entwicklung und Vermarktung der Gewerbegebäuden nicht realisierbar sein werden.

Aus der archäologischen Begleitprospektion heraus haben sich seitens des LVR Amt für Bodendenkmalpflege Anregungen Forderungen nach weiteren großflächigen Flächenprospektionen ergeben, die es im Einzelfall abzuwegen gilt.

Die Verschneidung der Themen Gewerbegebäudenentwicklung, 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, hohen Zinsen und stockenden Lieferketten ergeben sich Risiken für die Brainergy Park Jülich GmbH. Eine dauerhafte gesamtwirtschaftliche Eintrübung könnte zu einem Einbruch der Gewerbegebäudenachfrage führen. Andererseits ist, trotz stagnierender Wirtschaft, 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 erfolgreichen Wirtschaftsförderungsmaßnahme Brainergy Park Jülich sind in den kommunalen Haushalten abzubilden oder über Betriebszuschüsse abzufangen. Diesen stehen erhebliche, durch das Gutachten von Prognos ermittelte zeitverzögerte Sekundäreffekte entgegen.

Der Brainergy Park Jülich hat mittlerweile eine erhebliche Projektkomplexität erreicht, aus der Risiken resultieren, die es zu managen gilt.

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.

Die Wirtschaftsplanung der Gesellschaft kalkuliert für das Jahr 2024 ff. mit einem durchschnittlichen Zinsniveau von 5,5 %. Aufgrund des signifikanten Fremdkapitalbedarfs der Gesellschaft, führt das hohe Zinsniveau zu einem deutlich negativen Zinsergebnis und Betriebsergebnis. Die Kombination aus hohen Zinsbelastungen, nicht förderfähigen Projektkosten, und eines derzeit nicht förderfähigen Personalanteils der Gesellschaft bergen die Gefahr eines strukturellen Defizites der Gesellschaft. Um dieser Gefahr entgegenzuwirken, diskutieren Geschäftsführung und Aufsichtsratsvorsitzender in den monatlichen Jour-fixes Lösungsoptionen.

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 Ende Oktober 2024 verfügt die Gesellschaft über eine freie Liquidität in einer Größenordnung von 5,8 Mio. €, die durch die Ausschöpfung eines Gesellschafterkreditrahmens bei der Stadt Jülich um weitere 2,25 Mio. € aufgestockt werden können. 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 Gewerbevlächen wird der Gesellschaft jedoch kontinuierlich Liquidität zufließen.

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

Mit dem neuen Förderprogramm „Nachhaltige Wirtschaftsflächen im Rheinischen Revier“ scheint ein geeignetes Förderinstrument aufgelegt worden zu sein, um das erfolgreiche Konzept des Brainergy Park Jülich weiter in die Fläche auszurollen. Sollte dieses Programm jedoch aufgrund der final noch nicht definierten Förderbedingungen nicht gangbar sein, sind alternative Förder- und Finanzierungswege für weitere Flächenentwicklungen zu eruieren.

h) Organe und deren Zusammensetzung

Zusammensetzung

Geschäftsführung:	Frank Drewes Prof. Dr.-Ing. Bernhard Hoffschmidt	Aachen Bergisch Gladbach
--------------------------	---	-----------------------------

Aufsichtsrat:	Stadt Jülich Gemeinde Titz Gemeinde Niederzier Kreis Düren	6 Stimmen 3 Stimmen 3 Stimmen 1 Stimme
----------------------	---	---

Vertreter des Kreises Düren

Aufsichtsrat:

Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Aßhoff, Ferdinand	Beauftragter des Landes NRW	08.11.2024	
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	23.03.2021	08.11.2024

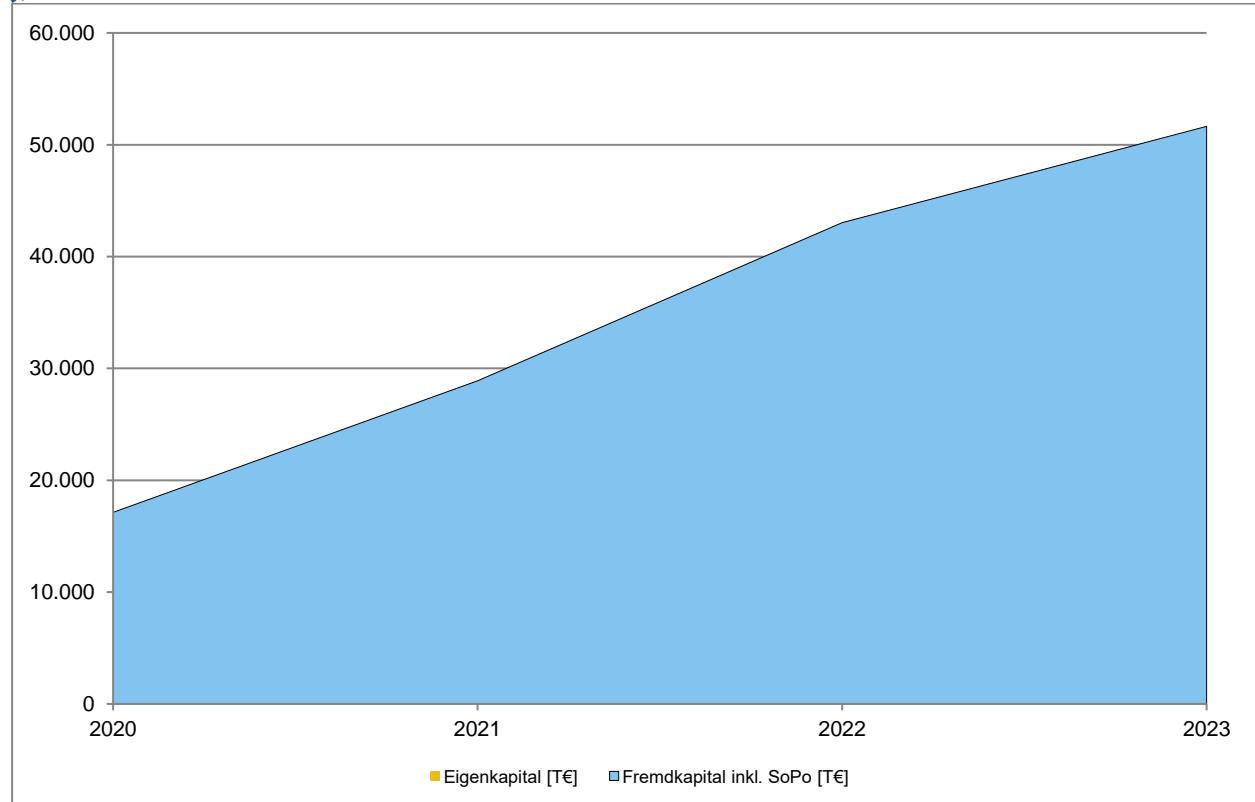
Gesellschafterversammlung:

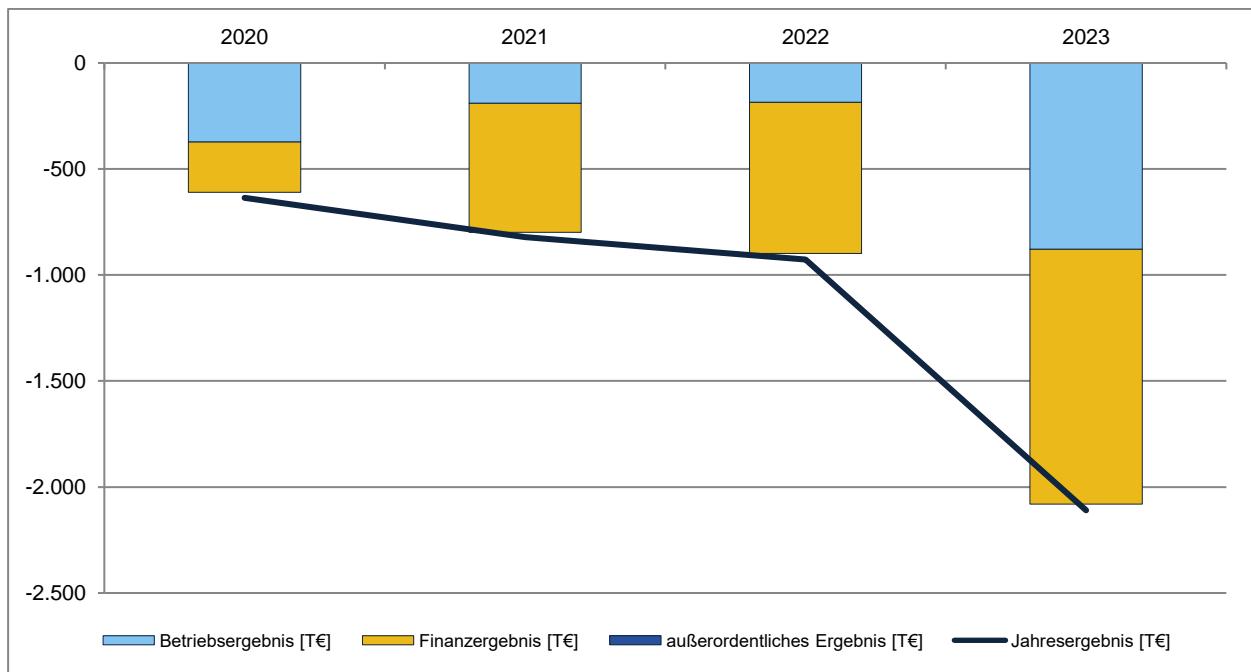
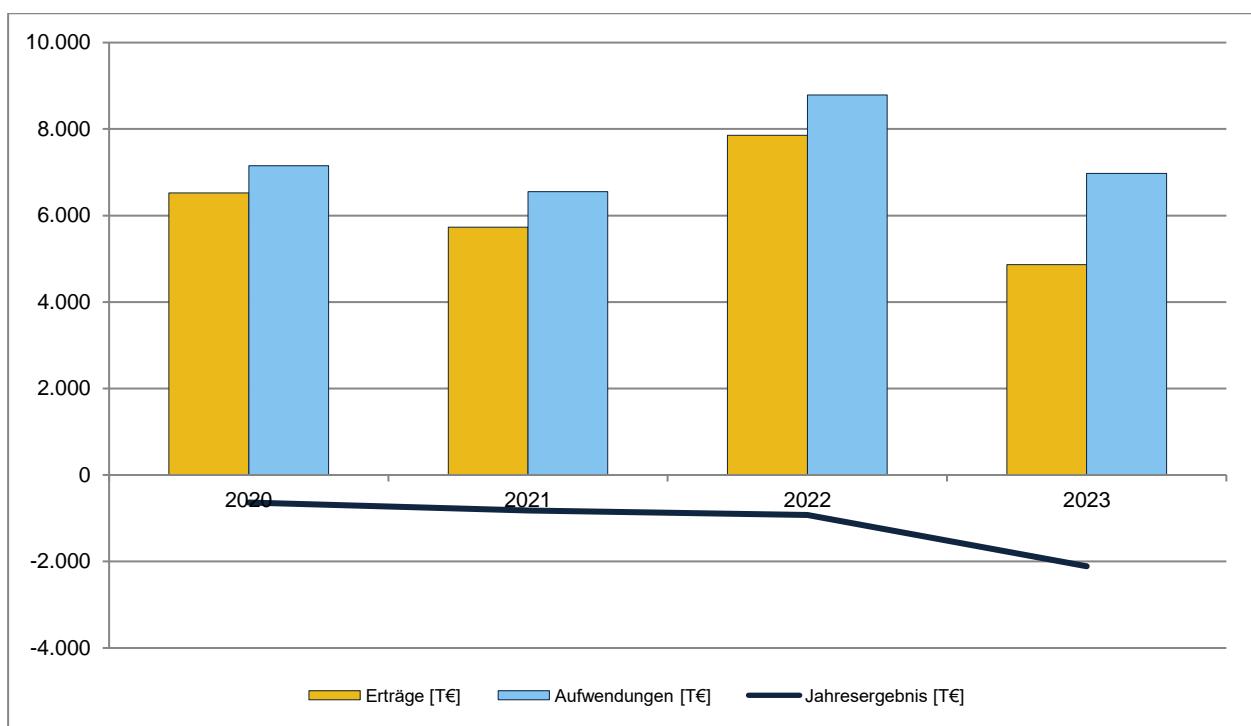
Name	Personenkreis	Mitglied seit	Mitglied bis
Aßhoff, Ferdinand	Beauftragter des Landes NRW	08.11.2024	
Spelthahn, Wolfgang	Landrat	23.03.2021	

i) Personalbestand

Zum 31.12.2023 waren 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Gesellschaft tätig.

j) Kennzahlen





Kennzahlen	2021	2022	2023	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	-79,27%	-4,86%	-32,73%	-60,08%