

ROCK-CELL

Das Protokoll für Vermieter

Vertikal integrieren.

Horizontal skalieren.

Ein Brutkasten für hochfestes Baumaterial aus CO₂.

Ein SLA für Non-Rental-Income.

Eine Kautiön für Zuwachs.

SLA-Prüfunterlage für Vermieter

Stand 7. Oktober 2026 | Unverbindliche Information, kein Angebot

Rock-Farm GmbH | rock-cell.com

Worum es geht

Unverbindliche Information. Diese Unterlage beschreibt ein geplantes Modell. Sie ist kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots, weder an Vermieter noch an Mieter. Sie ist keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung. Verbindlich ist allein ein unterzeichneter Vertrag. Rahmenbedingungen: S. 9.

Die Wohnwirtschaft kauft ihre mineralischen Baustoffe bisher fertig ein. Der Rock-Cell-Brutkasten kehrt das um: Die Wohnwirtschaft wird selbst zum Produzenten hochfesten Baumaterials in beliebiger Form. Das ist **vertikale Integration** – und sie kommt ohne Vermieter-CAPEX aus.

Möglich macht das die Koppelproduktion. Eine Rock-Cell bindet CO₂ und erzeugt im selben Prozess mineralisches Baumaterial. Zuerst baut dieses Material weitere Rock-Cells; nach der Qualifizierung wird daraus Beton 2.0 für den Wohnungsbestand. Weil eine Rock-Cell weniger kostet als eine Mietkaution, wächst die Produktion nicht über neue Werke, sondern über die Mieter: Jede Kautions, die als Rock-Cell angelegt wird, fügt eine dezentrale Produktionseinheit hinzu. Das ist **horizontale Skalierung**.

Der Vermieter öffnet dafür den Kanal – zu seinem Versorger und zu seinen Mietern. Er erhält eine feste Gebühr, trägt kein Ausfallrisiko der Kautionsen und sichert sich mit dem Advance Market Commitment den Zugang zu Baumaterial, langfristig zum Herstellpreis.

Was Sie erwarten können – und was nicht

Heute	Die Pilotanlage ist in Betrieb (TRL 7). 100 Vorbestellungen validieren die Nachfrage. Die Rechtsgrundlage für die ETS-1-Anrechnung beim Versorger besteht.
Als Nächstes	Die FOAK-Serie mit 2.000 Rock-Cells, mit dem Ziel einer validierten Nachfrage durch mindestens 500 Vorbestellungen von Mietern. Sie startet erst, wenn die Treuhand die Kautionsen absichert. Die Konversionsgebühr fließt ab Start, das AMC ist im Aufbau.
Braucht Zeit	Die Qualifizierung von Formbaustoffen dauert erfahrungsgemäß rund 10 Jahre. Bis dahin geht das Material in weitere Rock-Cells. Baumaterial zum Herstellpreis (Phase 3) ist ein strategisches Ziel.
Nicht eingerechnet	Eine Anrechnung von Carbon Removal im ETS2 – dafür setzen sich die teilnehmenden Vermieter ein. CO ₂ -Preise über dem Kalkulationswert. Alle Zahlen sind Modellrechnungen mit Preisstand 2023, keine Zusagen.

Die folgenden Abschnitte enthalten die Fakten: was vereinbart wird, wer welches Risiko trägt und was noch geprüft wird. Abschnitt 6 fasst alle Risiken in einer Tabelle zusammen. Die Technik hinter der Rock-Cell beschreibt das öffentliche Whitepaper.

1 Auf einen Blick

Punkt	Regelung
Vertragspartner	Vermieter und Rock-Farm GmbH (Betreiber). Der Mieter schließt die Kautionsvereinbarung mit dem Vermieter seiner Wahl.
Leistung des Vermieters	Er öffnet den Kanal zu seinem Versorger und zu seinen Mietern: Zahlungsweg zu den Mietern, Abstimmung mit dem Versorger, Freigabe.
Leistung des Betreibers	Errichtung, Betrieb, Logistik, Monitoring und MRV-Reporting; standardisierte Kautionsverwaltung.
Vergütung des Vermieters	Feste Konversionsgebühr als Non-Rental-Income. Die Höhe legt der Vermieter fest; wir empfehlen 160 € je Mieter und Jahr.
Vermieter-CAPEX	0 €
Ausfallrisiko der Kautioren	Phase 1: eine Treuhand, Sicherungskapital von einem VC oder einer Vermieter-Gemeinschaft. Ab Phase 2: der Mieter. Der Vermieter in keiner Phase.
Erwartung an den Vermieter	Beitritt zum Advance Market Commitment (AMC) für Beton 2.0: Integrationspunkte aus der SLA-Gebühr, fällig erst bei echten Bestellungen aus der Wohnungsbaubranche. Dazu der gemeinsame Einsatz für die gesetzliche Anrechenbarkeit von Carbon Removal im ETS2 für die Massenadoption.
Langfristige Perspektive	Baumaterial zum Herstellpreis über eine Netzwerk-Genossenschaft (Phase 3, strategisches Ziel).
Laufzeit und Kündigung	Regelt der SLA-Rahmenvertrag mit Kündigungsfristen. Mieter können den Vermieter, dessen Kanal sie nutzen, im Rahmen dieser Fristen wechseln.
Projektstand	<i>Technologie:</i> Pilotanlage in Betrieb (TRL 7). <i>Nachfrage:</i> 100 Vorbestellungen validieren die Nachfrageseite; die Werbemaßnahmen zeigen Wirkung. <i>Angebot:</i> Das AMC der Vermieter ist im Aufbau. Nächster Schritt ist die FOAK-Serie mit 2.000 Rock-Cells; Treuhand und Sicherheitengeber sind in Vorbereitung, die rechtliche Ausgestaltung ist in externer Prüfung.

2 Das SLA

2.1 Leistung: der Kanal

Rock-Cell bindet CO₂ dauerhaft in mineralisches Baumaterial. Gebundenes CO₂ muss in Wert gewandelt werden, und dafür gibt es heute zwei Wege:

- **ETS 1 beim Versorger.** Stammt das CO₂ aus dem fossilen Abgas eines ETS-1-Pflichtigen, etwa des Versorgers, kann dieser die gebundene Menge als nicht abzugebende Emission anrechnen (Art. 12(3b) ETS-RL i. V. m. Del. VO (EU) 2024/2620, die Kalzium- und Magnesium-Karbonate als dauerhafte Speicherform anerkennt). Voraussetzung sind Punktquellen-Abgas, Produkt- und MRV-Qualifizierung und die Zustimmung des Versorgers. Der Vermieter ist der Auslöser; ob und wie weit die Entlastung bei ihm ankommt, hängt von der Weitergabe durch den Versorger ab. Preisanker: ca. 79 €/t (Spanne 79–82, Stand 20.07.2026).

- **Freiwilliger Markt.** Biogenes CO₂, etwa aus Biogas, wird als permanente Entnahme zertifiziert und an Dritte verkauft (Marktbeobachtung 350–450 €/t, keine Zusage).

Dieselbe Tonne wird nur auf einem der beiden Wege verwertet. Eine Anrechnung von Carbon Removal im ETS2 (ab 2028) ist nicht einkalkuliert; für sie setzen sich die teilnehmenden Vermieter gemeinsam ein (Abschnitt 4).

2.2 Vergütung: die Konversionsgebühr

Für den Kanal berechnet der Vermieter eine feste Gebühr. Sie ist eine **Konversionsgebühr, keine Kautionsgebühr**: Die Wandlung des gebundenen CO₂ verursacht Verwaltungsaufwand, und mit jeder Rock-Cell wächst das AMC-Commitment des Vermieters, das das Ausfallrisiko senkt. Beahlt wird die Gebühr aus dem CO₂-Wert, nicht aus der Kaution und nicht aus der Material-Prämie des Mieters.

- **Fester Betrag.** Die Gebühr ist kein Prozentsatz und nicht ertragsabhängig; ein preisabhängiger Anteil kippte in eine unzulässige leistungsabhängige Kautionsverzinsung (§ 551 BGB).
- **Höhe.** Sie legt der Vermieter fest. Unsere Empfehlung: 160 € je Mieter und Jahr.
- **Nicht eingerechnet.** Weil die Höhe je Angebot verhandelt wird, sind alle Modellzahlen dieser Unterlage ohne Gebühr gerechnet. Die Gebühr verlängert die Wiederauffüllung einer beanspruchten Kaution (bei der Empfehlung um rund ein Drittel) und die Umstellung auf Geldkaution (Abschnitt 3).

2.3 Pflichten

Vermieter	Betreiber
Führt den Zahlungsweg zu seinen Mietern, über den die Material-Prämie ausgezahlt wird.	Errichtet und betreibt die Rock-Cells, einschließlich Logistik und Wartung.
Bezahlt auf Wunsch des Mieters Sachen für dessen Wohnung aus der Material-Prämie, etwa ein Klimagerät – so, wie es die Mieter-Seite bewirbt. Die Sachen gehören dem Mieter.	Führt Monitoring und MRV-Reporting; Betrieb und Logistik bleiben dafür immer in seiner Hand.
Stimmt sich mit seinem Versorger über die ETS-1-Anrechnung ab.	Verwaltet die Kautionen standardisiert; die Einzelzuordnung je Mieter bleibt erhalten.
Gibt frei: Ohne Freigabe des Vermieters läuft nichts. Zeichnet das AMC (Abschnitt 4).	Stellt ein Dashboard mit den MRV-Daten des Kanals bereit.

2.4 Wahlfreiheit der Mieter

Die Teilnahme ist freiwillig und vom Mietvertrag entkoppelt: weder Voraussetzung für den Abschluss noch für die Fortsetzung eines Mietverhältnisses. Mieter wählen frei zwischen den teilnehmenden Vermietern, unabhängig davon, bei welchem Vermieter sie wohnen – auch dann, wenn der eigene Vermieter nicht teilnimmt. Ein Wechsel ist im Rahmen der vereinbarten Kündigungsfristen möglich. In diesem Wettbewerb bildet sich die Höhe der Konversionsgebühr. Die Wahlfreiheit ist keine Marketingeigenschaft, sondern Voraussetzung der Zulässigkeit: Ohne echte Wahl droht die Konstruktion als Vereinbarung zum Nachteil des Mieters gelesen zu werden.

(§ 551 Abs. 4 BGB). Die Rechtsform der Zuordnung zu einem anderen Vermieter ist Teil der externen Prüfung.

2.5 Was der Mieter erhält

Der Mieter erhält die **Material-Prämie**: einen Erlösanteil für das Material, das seine Rock-Cell in neue Rock-Cells einbaut. Von 470,00€ Kaufpreis einer neuen Zelle gehen 50,00€ an die Bestandshalter (10,6%). Die Prämie ist kein geschätzter Materialpreis, sondern ein fester Anteil an einem Kaufpreis, den ein Dritter tatsächlich gezahlt hat, und sie entsteht nur bei einer bezahlten Bestellung. Bei einer Kautions von 1.880€ sind das bis zu 320€ im Jahr (Modellrechnung, nachfrageabhängig). Der Mieter kann Sachen für seine Wohnung wählen, die der Vermieter aus der Prämie bezahlt. Die Konversionsgebühr mindert die Material-Prämie nicht.

3 Kautions und Mieterschutz

Die Mietkaution bleibt in jeder Phase eine Kautions nach § 551 BGB: höchstens drei Nettokaltmieten, getrennt vom Vermögen des Vermieters, und ihre Erträge stehen dem Mieter zu.

3.1 Phase 1: FOAK-Serie mit Treuhand

Der Mieter legt seine Geldkaution als vereinbarte andere Anlageform an (§ 551 Abs. 3 S. 2 BGB): Aus dem Mietkautionskonto wird eine Rock-Cell finanziert. Die FOAK-Serie mit 2.000 Rock-Cells startet erst, wenn die Absicherung steht. Das Ausfallrisiko trägt eine Treuhand; sie sichert den Nominalwert der Kautions ab, wenn der Wert der Anlage darunter liegt. Zwei Rollen sind getrennt:

- Der **Sicherheitsgeber** – ein VC oder eine Vermieter-Gemeinschaft – stellt das Sicherungskapital.
- Der **Treuhand** hält Sicherungskapital und Anlagen getrennt vom Vermögen des Betreibers und des Vermieters und zahlt im Sicherheitsfall aus.

Kautions aus Phase 1 behalten diese Absicherung bis zum Mietende.

3.2 Phase 2: Sachkaution

Ab Phase 2 bringt der Mieter die Rock-Cell als Sache in seinem Eigentum ein. Einen Sicherheitsgeber gibt es dann nicht mehr: Der Mieter bewertet Chancen und Risiken selbst, anhand der Marktdaten, die Phase 1 erzeugt hat.

3.3 Umstellung auf Geldkaution

In beiden Phasen stellt der CO₂-Wert die Kautions stufenweise auf Geldkaution um; wertgleiche Substanz wird freigegeben und geht ins freie Vermögen des Mieters. Die Dauer hängt allein am CO₂-Wert und damit auch an der Höhe der Konversionsgebühr. Eine feste Dauer weisen wir deshalb nicht aus; für Mieter ist sie der Maßstab, an dem sie Angebote verschiedener Vermieter vergleichen.

3.4 Schadensfall

Nimmt der Vermieter die Kautions in Anspruch, füllt sie sich wieder auf, auch wenn der Mieter nichts nachschießt: Auf Grundlage einer Vereinbarung im SLA fließen die Erträge vorrangig in die Wiederauffüllung. In der Modellrechnung ist eine beanspruchte Kautions nach rund 32 Monate wieder aufgebaut (ohne Gebühr gerechnet). Eine Garantie ist das nicht: Das Tempo folgt den

Bestellungen und dem CO₂-Preis. Bleiben Bestellungen aus, pausiert die Rock-Cell, und die Wiederauffüllung dauert länger; die Absicherung nach Phase 1 oder 2 berührt das nicht.

3.5 Insolvenz des Betreibers

Die Kautionen der Mieter dürfen nie Teil der Insolvenzmasse des Betreibers werden. Umgesetzt wird das über Vermögenstrennung: Eigentum beim Mieter oder treuhänderische Verwahrung, getrennt vom Vermögen des Betreibers und des Vermieters, mit Aussonderungsrecht (§ 47 InsO). Die Treuhand-Architektur ist in Vorbereitung.

3.6 Phase 3: Baumaterial zum Herstellpreis

Phase 3 betrifft Rock-Cells, die amortisiert (Modellrechnung: rund 3 Jahre, ohne Gebühr) und nicht mehr in einer Kaution gebunden sind. Sie wird nur eröffnet, wenn das Material für den Baustoffmarkt qualifiziert ist; sonst bleibt das Modell in Phase 2.

- **Netzwerk-Genossenschaft.** Mieter bringen freigegebene Substanz zum vollen Wert gegen Geschäftsanteile in eine gemeinsame Genossenschaft des Rock-Cell-Netzwerks ein – weder die Gesellschaft eines Vermieters noch des Betreibers. Der Vermieter zieht keinen Vorteil aus der Kaution, sondern allein aus seiner Mitgliedschaft.
- **Zwei Mitgliedergruppen.** Vermieter-Mitglieder beziehen das Baumaterial der ihnen zugeordneten Zellen; Mieter-Mitglieder erhalten die CO₂-Erlöse dieser Zellen. Gesichert ist die Abnahme über einen langfristigen Abnahmevertrag, der bei Gründung geschlossen wird.
- **Material-Prämie.** Auf das Baumaterial, das amortisierte Zellen an Vermieter-Mitglieder liefern, fällt keine Material-Prämie an. Sie bleibt an Lieferungen für neue Rock-Cells gebunden; bei deren Zuteilung haben nicht amortisierte Zellen Vorrang.

Zu welchem Preis. Es gibt zwei Preisregeln, beide stehen von Anfang an in der Satzung:

Preis	Wann und was er enthält
Herstellpreis	Für Rock-Cells, die in Phase 1 gebaut wurden, sobald die AMC-Integrationspunkte des Vermieters aufgebraucht sind. Enthalten sind die Kosten für Betrieb, Instandhaltung, Logistik und Rücklagen – ohne Kapitalkosten und ohne Gewinnaufschlag.
Genossenschaftliche Selbstkosten	In allen anderen Fällen. Enthalten sind alle Kosten der Genossenschaft für das Material, einschließlich der Vergütung des Betreibers für Betrieb, Instandhaltung und Logistik.

Phase 3 ist ein strategisches Ziel, keine Zusage.

3.7 Wenn das Wachstum endet

Die Vermehrung der Rock-Cells ist endlich angelegt. In Jahr 10 fällt eine fest terminierte Gate-Entscheidung zwischen zwei Exits: **Exit 1**, dem stationären Betrieb, wenn CO₂-Preis oder Materialqualifizierung ungünstig stehen, und **Exit 2**, dem Markteintritt in den Baustoffmarkt, wenn beide günstig stehen. Nur Exit 2 öffnet Phase 3. Wird der Exit rechtzeitig umgesetzt, entsteht für den Vermieter kein zusätzliches Risiko, denn die Absicherung der Kautionen richtet sich nach der Phase, nicht nach dem Wachstum. Im stationären Betrieb entfällt für den Mieter die Material-Prämie. Wird ein Exit verspätet umgesetzt, können alle Beteiligten Nachteile erleiden. Herleitung und Szenarien: Whitepaper, Kap. 2, Abschnitt „Gate-Entscheidung und Exit-Szenarien“.

4 Advance Market Commitment für Beton 2.0

Beton 2.0 ist ein Beton-Ersatz aus der Rock-Cell: gleicher Markt wie Betonformteile, anderes Produkt. Jede Rock-Cell erzeugt zuerst das Schüttgut für weitere Rock-Cells; Plansteine und Formbauteile für die Wohnwirtschaft folgen. Die Qualifizierung von Formbaustoffen dauert erfahrungsgemäß rund 10 Jahre.

Vom Vermieter erwarten wir den Beitritt zum Advance Market Commitment. Teilnehmende Vermieter bündeln ihre künftige Nachfrage und fördern den Markteintritt aktiv: Integrationspunkte aus ihrer SLA-Gebühr überbrücken die Kostenlücke, solange Beton 2.0 noch nicht mit konventionellem Material gleichzieht. Vorbilder dieser Nachfragebündelung sind Frontier für CO₂-Entnahme und Gavi für Impfstoffe.

Punkt	Regelung
Bezugsgröße	Die SLA-Gebühr des Vermieters.
Staffel	10 % im ersten Jahr, jedes Jahr 10 Prozentpunkte mehr, höchstens 90 %, bis zur Zertifizierung von Formbaustoffen. Mit wachsender Staffel verschiebt sich der Nutzen des Vermieters vom Non-Rental-Income zum Zugang zu Baumaterial.
Fälligkeit	Erst bei echten Bestellungen von Baumaterial aus der Wohnungsbaubranche – auch für Material, das noch nicht zertifiziert ist.
Einsatz	Rock-Cell setzt die Integrationspunkte nach eigenem Ermessen ein, um solche Bestellungen zu fördern.
Bindung	Wer sein Commitment nicht erfüllt, verliert den Erstzugriff auf Beton 2.0 im Massenmarkt. Ein Erstzugriff, kein Rabatt; die Form (Vorkaufsrecht, Recht auf Erstangebot oder Kontingent) ist offen.
ETS2	Teilnehmende Vermieter setzen sich gemeinsam für die gesetzliche Anrechenbarkeit von Carbon Removal im ETS2 ein.
Weitergabe	An die eigenen Bauherren möglich.
Unabhängigkeit	Gilt unabhängig von ETS und CO ₂ -Bepreisung.
Verhandlung	Staffel, Vertragsform und Konditionen des Erstzugriffs je Vermieter.

5 Zahlen je Wohneinheit

Modellrechnung für eine durchschnittliche Kautions, ohne Konversionsgebühr gerechnet. Keine Zusage.

Größe	Wert
Kautions (4 Zellen à 470,00 €)	1.880 €
Gebundenes CO ₂ je Jahr	4 t CO ₂ e
CO ₂ -Wert je Jahr bei 80 €/t (Kalkulationswert)	320 €
davon Konversionsgebühr (Empfehlung, fest)	160 €
Material-Prämie für den Mieter je Jahr (bis zu, nachfrageabhängig)	320 €
Wiederauffüllung nach Schadensabruf	ca. 32 Monate
Amortisation einer Zelle	rund 3 Jahre
Vermieter-CAPEX	0 €

Der CO₂-Wert ist ein Rechenwert, kein zugesicherter Erlös. Der Zellpreis von 470,00€ ist eine kostenbasierte Kalkulation mit Preisstand 2023; neu erhoben wird er in der FOAK-Serie.

6 Risiken und offene Prüfpunkte

6.1 Phase 1: überschaubare Risiken

Die erste Phase ist bewusst eng gefasst: Sie umfasst 2.000 Rock-Cells, sie startet erst, wenn die Treuhand die Kauttionen absichert, und der Vermieter investiert nichts (Vermieter-CAPEX 0 €). Für den Vermieter wie für seine Mieter bleiben die Folgen der typischen Störfälle damit begrenzt:

Was passiert, wenn ...	Folge in Phase 1
... der Wert der Anlage unter der Nominale der Kauttion fällt?	Die Treuhand gleicht die Differenz aus dem Sicherungskapital aus.
... keine neuen Rock-Cells bestellt werden?	Die Material-Prämie entfällt, die Rock-Cell pausiert. Die Kauttion bleibt über die Treuhand abgesichert.
... der CO ₂ -Preis fällt?	Die Umstellung auf Geldkauttion dauert länger. Die Absicherung ändert sich nicht.
... der Betreiber insolvent wird?	Anlagen und Sicherungskapital liegen getrennt beim Treuhänder und werden ausgesondert (§ 47 InsO).
... der Vermieter die Kauttion in Anspruch nimmt?	Die Kauttion füllt sich aus den Erträgen wieder auf, im Modell in rund 32 Monate.
... ein Mieter wechseln will?	Er wechselt im Rahmen der vereinbarten Kündigungsfristen zu einem anderen teilnehmenden Vermieter.

Was offen bleibt, betrifft vor allem die Ausgestaltung: die Höhe des Sicherungskapitals, die rechtliche Einordnung und die Regelungen des SLA-Rahmenvertrags. Die Gesamtübersicht folgt.

6.2 Gesamtübersicht über alle Phasen

Jede Zeile nennt, wer ein Risiko trägt, wie es begrenzt ist und wie weit die Prüfung ist. Grundsatz: Was die externe Prüfung nicht als tragfähig bestätigt, wird nicht umgesetzt; dieses Risiko trägt die Rock-Farm GmbH als Betreiber, nicht der Vermieter. Die rechtlichen Einordnungen sind Gegenstand der laufenden externen miet-, insolvenz-, aufsichts- und steuerrechtlichen Prüfung; diese Tabelle ersetzt kein Gutachten.

Risiko	Wer trägt es	Begrenzung	Stand
Anlagewert liegt unter der Nominale der Kauttion (Phase 1)	Treuhand	Sicherungskapital von VC oder Vermieter-Gemeinschaft; gilt bis zum Mietende	in Vorbereitung
Ausfälle übersteigen das Sicherungskapital	Mieter	Höhe des Sicherungskapitals wird mit der Treuhand festgelegt	offen
Wertverlust der Sachkauttion (ab Phase 2)	Mieter	eigene Bewertung anhand der Marktdaten aus Phase 1	Konzept
Kauttionsvereinbarung verstößt gegen das Umgehungsverbot (§ 551 Abs. 4 BGB)	Rock-Farm GmbH	freie Wahl zwischen Vermieters und Kauttionsformen; feste Gebühr; Obergrenze drei Nettokaltmieten; ohne positive Prüfung keine Umsetzung	externe Prüfung

Risiko	Wer trägt es	Begrenzung	Stand
Sachen aus der Material-Prämie statt Erhöhung der Sicherheit (§ 551 Abs. 3 S. 4 BGB)	Rock-Farm GmbH	Abweichung zugunsten des Mieters (§ 551 Abs. 4 BGB); ohne positive Prüfung keine Umsetzung	externe Prüfung
Einordnung als Bankgeschäft, Zahlungsdienst, Vermögensanlage oder Investmentvermögen (KWG, ZAG, VermAnlG, KAGB, § 34f GewO)	Rock-Farm GmbH	Konstruktion darauf ausgelegt, dass für den Vermieter keine eigenen aufsichtsrechtlichen Pflichten entstehen; ohne positive Prüfung keine Umsetzung	externe Prüfung
Gebühr gefährdet die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG)	Rock-Farm GmbH	ohne tragfähige Lösung keine Umsetzung; Lösungsweg: eigene Servicegesellschaft, wie bei Mieterstrom; Wohnungsgenossenschaften: Nebeneinnahmen unter 10 % (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG)	externe Prüfung
AMC-Integrationspunkte erfordern eine Rückstellung	Vermieter	fällig erst bei echten Bestellungen aus der Wohnungsbaubranche	individuelle Beratung
CO ₂ -Wert einer Wohneinheit fällt unter die vereinbarte Gebühr	Vermieter / Mieter	Gebühr ist fest; Regelung für diesen Fall	offen, SLA-Rahmenvertrag
CO ₂ -Preis fällt	Mieter	längere Umstellung und Wiederauffüllung; Absicherung unberührt	Modellannahme
Bestellungen neuer Rock-Cells bleiben aus	Mieter	Material-Prämie entfällt, Rock-Cell pausiert; Absicherung unberührt	Modellannahme
Wachstum endet planmäßig (Gate in Jahr 10: Exit 1 stationärer Betrieb oder Exit 2 Markteintritt)	Mieter (im stationären Betrieb entfällt die Material-Prämie)	Bestandszellen laufen weiter, die Absicherung nach Phase 1/2 bleibt unverändert; kein zusätzliches Risiko für den Vermieter	Modell; Gate fest terminiert (Abschnitt 3.7)
Exit wird verspätet umgesetzt	alle (Mieter, Vermieter, Rock-Farm GmbH)	Gate ist unabhängig vom Zertifizierungsstatus terminiert	Modell
ETS-1-Anrechnung beim Versorger kommt nicht zustande	Rock-Farm GmbH	freiwilliger Markt als zweiter Weg	Rechtsgrundlage besteht, Qualifizierung steht aus
Insolvenz des Betreibers	Mieter	Vermögenstrennung, Aussonderungsrecht (§ 47 InsO)	Struktur in Vorbereitung
Qualifizierung des Materials verzögert sich	Rock-Farm GmbH	AMC-Punkte nur bei echten Bestellungen fällig; Phase 3 nur nach Qualifizierung	Ziel, Bauproduktrecht

Risiko	Wer trägt es	Begrenzung	Stand
Phase 3: Einbringungs- pflicht (§ 551 Abs. 4 BGB), Gleichbehand- lung zweier Mitglieder- gruppen, Prospektfrei- heit der Anteile, Abgren- zung zum Investment- vermögen	Rock-Farm GmbH	Phase 3 ist strategisches Ziel, keine Zusage; ohne positive Prüfung keine Umsetzung	externe Prü- fung
Zellpreis beruht auf Preisstand 2023	alle	Neuerhebung in der FOAK-Serie	offen

7 Nächster Schritt

1. **SLA-Rahmenvertrag ausarbeiten:** Leistung, Gebühr, Laufzeit, Kündigungsfristen und die Regelung für den Schadensfall.
2. **Commitment zeichnen:** Beitritt zum AMC für Beton 2.0, einschließlich des gemeinsamen Einsatzes für die Anrechenbarkeit von Carbon Removal im ETS2. Die Anfrage ist unverbindlich; gezeichnet wird vertraglich.
3. **Optional:** Beteiligung an der Vermieter-Gemeinschaft, die als Sicherheitengeber der Phase 1 das Sicherungskapital stellt.

Kontakt: projekte@rock-cell.com

Rahmenbedingungen

Modellrechnung. Alle Zahlen sind Modellrechnungen und Planungsgrundlagen, keine Zusagen. Der CO₂-Kalkulationswert (80 €/t) ist ein Rechenwert des Modells.

Rechtliche Ausgestaltung. Diese Unterlage beschreibt die Konstruktionsprinzipien und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Die rechtliche Detailausgestaltung befindet sich in externer Prüfung. Die Unterlage begründet kein Vertragsverhältnis.

Haftungsrahmen. Die Rock-Farm GmbH haftet unbeschränkt für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet sie nur für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten – Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf –, der Höhe nach begrenzt auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Öffentliche Fassung. Diese Unterlage ist frei abrufbar unter rock-cell.com/fuer-vermieter. Sie darf unverändert und vollständig weitergegeben werden. Maßgeblich ist die Fassung mit dem jüngsten Stand.

Begriffe. *Rock-Cell, Zelle:* die einzelne Produktionseinheit. *Vertikale Integration:* Die Wohnwirtschaft produziert ihr Baumaterial selbst. *Horizontale Skalierung:* Die Produktion wächst über die Kautionen der Mieter statt über neue Werke. *SLA:* der Kanal des Vermieters zu Versorger und Mietern, vergütet über die Konversionsgebühr. *Material-Prämie:* Erlösanteil für Material, das eine Rock-Cell in neue Rock-Cells einbaut. *AMC:* Advance Market Commitment für Beton 2.0. *FOAK:* first of a kind, die erste kommerzielle Serie. *MRV:* Monitoring, Reporting, Verification.