

## Warum verhandelt der Vorstand ausschließlich mit den Stadtwerken Berlin?

Dazu haben wir uns schon im letzten mollmagazin geäußert. In den Berliner Stadtwerken vereinen sich mehrere Faktoren, die für Vorstand und Aufsichtsrat relevant waren, überhaupt der Überlegung zur Vermietung unserer Dachflächen für diese Form der Stromerzeugung näherzutreten. Die entscheidenden sind, dass die Stadtwerke ausschließlich auf dem Gebiet des Ökostroms tätig und ein 100% kommunales Unternehmen sind. Diese Aspekte sind in den gesetzlichen Grundlagen der Gründung der Stadtwerke fixiert. Für den Fall, dass sich die Anteilseignerschaft zu Ungunsten des Landes Berlin verändern sollte, haben wir im Vertrag eine Klausel vereinbart, die der Genossenschaft ein Sonderkündigungsrecht eröffnet. Für diesen Fall würde der Vertrag vorzeitig enden und die Anlagen müssten abgebaut werden. Das Risiko für den Fall tragen die Stadtwerke.

In die Verhandlungen sind darüber hinaus weitere Elemente der Sicherung der Interessen der Genossenschaft in den Vertrag eingeführt und durch den Vertragspartner bestätigt.

## Sind die Stadtwerke nicht zu jung? Können die das überhaupt?

Die Dächer der Genossenschaft sind kein Experimentierfeld. Die Stadtwerke haben ähnliche Anlagen bereits bei anderen Unternehmen, vorwiegend kommunalen Gesellschaften, errichtet und liefern dort Mieterstrom.

Mit der Entscheidung des 2016 in das Amt gekommenen Senats zur dauerhaften Stärkung des Unternehmens, bestehen nach Ansicht von Vorstand und Aufsichtsrat gute Voraussetzungen für deren weitere wirtschaftliche Entwicklung.

Auch wenn dies bei der Entscheidung keine Rolle spielte, seien die Mitglieder, die lange in der Genossenschaft wohnen, daran erinnert: Auch die Gründung dieser

Genossenschaft war daran gebunden, dass ihr von unterschiedlichen Geschäftspartnern Vertrauen entgegengebracht wurde, dass sie die geschlossenen Verträge und ihre Verpflichtungen einhält.

## Ist denn die Genossenschaft gegen mögliche Risiken aus dem Vertrag abgesichert?

Hinsichtlich des Pachtvertrages reduzieren sich die Risiken auf technische. Für deren Reduzierung ist die Abgrenzung der Pflichten und Rechte beider Vertragspartner im Vertragstext und deren versicherungstechnische Absicherung relevant.

Die Anlagen, ihre technisch Betriebssicherheit, Standfestigkeit (Schutz vor möglichen Witterungsunbilden) und die Wahrung des Zustandes der Dächer zum Zeitpunkt der Übergabe bei Errichtung sind durch den Vertragspartner, als rechtlichem und wirtschaftlichem Eigentümer der Anlagen, zu versichern.

Im Fall der Beeinträchtigung des Eigentums bzw. der wirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft durch Errichtung oder Betrieb der Anlagen, ist der Vertragspartner Adressat für die Genossenschaft bzw. ihren Versicherer.

## Sind die zu errichtenden Anlagen technisch geprüft? Gibt es während des Betriebs regelmäßige technische Überprüfungen?

Bei den zu errichtenden Anlagen handelt es sich um Anlagen, die dem eingeführten, aktuellen Stand der Technik entsprechen. Die Anlagen werden durch die zuständigen, unabhängigen Prüfeinrichtungen (TÜV) abgenommen und laufend überprüft.

## Sind unsere Dächer statisch tragfähig für die Lasten der Anlagen?

Die Last der Anlagen je m<sup>2</sup> liegt auch mit Beschwerung unterhalb der beim Bau der Gebäude erfolgten Auslegung möglicher Traglasten. Vor Baubeginn muss die tatsächliche Tragfähigkeit im

Genehmigungsverfahren durch überprüfbare, statische Berechnungen dargelegt und letztlich durch die zuständigen Stellen bestätigt werden. Eine tatsächliche Errichtung kann demnach erst nach Erteilung der erforderlichen Genehmigungen erfolgen. Sollte diese nicht gewährt werden, können die Anlagen auch nicht errichtet und betrieben werden. Zum Genehmigungsverfahren gehört auch die Erteilung brand-schutztechnischer sowie sonstiger Genehmigungen der Betriebssicherheit.

## Hat der Vorstand schon ein Angebot für den Bezug des Hausstroms über das Mieterstrommodell eingeholt?

Ja, es liegt ein Angebot vor. Daraus ergeben sich Einsparungen gegenüber dem aktuellen Vertragspartner. Das berührt jedoch nicht Pachtvertragsverhältnis.

## Wie geht es weiter?

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt ein endverhandelter, abschlussfähiger Vertragsentwurf vor. Es ist beabsichtigt, diesen bis Anfang Juli durch den Vorstand abzuschließen. Der Aufsichtsrat hat das Vorgehen bestätigt.

Der Vorstand hat den Stadtwerken die Möglichkeit gegeben, auf deren Risiko die Planungen zur Errichtung der Anlagen und das erforderliche, kostenpflichtige Genehmigungsverfahren so einzuleiten, dass eine Errichtung der Anlagen noch in diesem Jahr möglich wird. Auf dieser Basis wird auch ein Bauzeitenplan erarbeitet.

Sobald alle Voraussetzungen geschaffen sind, erfolgt eine weiterführende Information der Bewohner über eine weitere Infoveranstaltung und im Rahmen eines mollmagazins. Im Nachgang erhalten alle Bewohner die Möglichkeit, in der Geschäftsstelle der Genossenschaft mit Vertretern der Stadtwerke die Fragen ihres individuellen Strombezugs zu klären und sich dann eventuell für den Bezug des Mieterstroms zu entscheiden.

# mollmagazin 39

Wohnungsgenossenschaft Mollstraße e.G.

Juni 2017

www.mollgenossenschaft.de



## Mieterstrom aus Sonnenkraft zum Zweiten

### Editorial

Sie finden hier Antworten zu Fragen, die bei der Rücksendung der Fragebögen aufgeworfen wurden. Wir haben zwar unterschiedlich formulierte, aber den selben Inhalt betreffende Fragen zusammengefasst.

Die Antworten gliedern sich nach Fragen bezüglich der Entscheidungsprozesse in der Genossenschaft, des potentiellen Vertragspartners, technischer Aspekte, der Folgen eines Vertragsabschlusses für die jeweiligen Bewohner und des zeitlichen Ablaufs bei einem Vertragsabschluss.

## Welcher Art ist der Vertrag, den die Genossenschaft abschließt?

Die Genossenschaft schließt einen langfristigen Pachtvertrag (20 Jahre), mit dem sie die – bisher ungenutzten – Dachflächen zur Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom an den Vertragspartner verpachtet. Die Dachflächen selbst bleiben dauerhaft im Eigentum der Genossenschaft. Aus dem Vertrag erwächst keine Pflicht zur Abnahme des erzeugten Stroms weder für die Genossenschaft noch ihre einzelnen Bewohner. Er eröffnet lediglich die Möglichkeit, diesen Strom auf der Grundlage des Mieterstrommodells über gesonderte, individuelle Verträge zu geltenden gesetzlichen Regelungen zu beziehen.

## Wer investiert in die Errichtung der Anlagen, wer betreibt sie und wer trägt das Risiko?

Errichtung und Betrieb der Anlagen erfolgt durch den Vertragspartner auf dessen wirtschaftliches und finanzielles Risiko. Die Genossenschaft geht mit dem Vertrag keine Verpflichtungen und Risiken ein, die die Wirtschaftlichkeit der Errichtung und des Betriebs sowie deren Risiken betreffen. Deshalb haftet der Vertragspartner auch für die Risiken der Errichtung und des Betriebs gegenüber der Genossenschaft bezüglich des sachgemäßen Umgangs mit dem Vertragsgegenstand (Dachflächen). Zu den Kosten der Errichtung gehören auch die Aufwendungen für das Genehmigungsverfahren. Der Verkauf des erzeugten Stroms liegt allein im Risiko des Vertragspartners. Nicht am Erzeugungsort verbrauchter Strom wird in das Netz eingespeist.

## Ergibt sich aus der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen eine Abnahmeverpflichtung des erzeugten Stromes?

Nein, es ergibt sich weder für die Genossenschaft, noch für die einzelnen Bewohner eine Abnahmeverpflichtung. Ein solches Kopplungsgeschäft würde auch den geltenden gesetzlichen Regelungen widersprechen. (weiter S. 2)

Liebe Mitglieder und Bewohner,

wir hatten zugesichert, noch vor der Mitgliederversammlung am 20.06.2017 ein weiteres magazin zu dem Thema zu veröffentlichen. Dieses Versprechen wollen wir nun einlösen.

1. haben wir mit Nr. 38 noch einmal an alle Bewohner den Fragebogen verschickt, um uns ein komplexeres Meinungsbild zum Thema zu verschaffen. Über das Ergebnis berichten wir hier.

2. war uns klar, dass nach den Veröffentlichungen des letzten mollmagazins möglicherweise noch Fragen offen bleiben oder neue Fragen auftauchen und

3. möchten wir sie über die Folgerungen für die Entscheidungsfindung der Gremien und das weitere Vorgehen informieren.

Insgesamt haben sich 102 Mitglieder bzw. Bewohner an der Erstellung eines Meinungsbildes zu dem Vorhaben beteiligt, davon 92 durch Übersendung des Fragebogens. Das sind über 40%. Davon haben sich über 85% positiv geäußert. Gleichzeitig haben uns eine Reihe von weiteren Fragen erreicht. Zu diesen finden sie hier Antworten.

Wir wünschen Ihnen eine weiterführende, hoffentlich informative Lektüre. Selbstverständlich stehen wir auch weiterhin für weitere Fragen in diesem Zusammenhang zur Verfügung. *Ihr Vorstand*

## Fragen und Antworten zum Mieterstrom/Fortsetzung von S. 1

Der Abschluss von Lieferverträgen für Strom unterliegt der gesonderten Vereinbarung. Für die Genossenschaft als Ganzes können solche Verträge nur den Hausstrom betreffen, dessen Abrechnung in die Betriebskosten eingeht. Hier gelten die Prinzipien der Wirtschaftlichkeit und die gesetzlich geregelten Kündigungsfristen. Für die Bewohner gilt, dass sie ihre Verträge zum Bezug von Strom dauerhaft individuell abschließen. Sie können weiterhin aus dem Angebot der auf dem Markt tätigen Anbieter wählen und zwischen diesen auch wechseln.

### Welche Erträge würde die Genossenschaft mit der Verpachtung erwirtschaften?

Das Pachtentgelt würde auf der Höhe der Entgelte liegen, die auch andere Vertragspartner mit den Stadtwerken vereinbart haben und die den Marktbedingungen entsprechen. Da im Fokus der Gremien nicht die Erwirtschaftung von zusätzlichen Erträgen über die Verpachtung der ansonsten wirtschaftlich weitgehend ungenutzten Dachflächen, sondern die Schaffung von möglichst günstigen Bedingungen für den Bezug von Ökostrom stand, wirken niedrige, angemessene Pachtentgelte auch positiv auf den Strompreis.

### Impressum:

Wohnungsgenossenschaft  
Mollstraße e.G.  
Mollstraße 13, 10178 Berlin  
Fon (030) 24 72 78 13  
Fax (030) 24 72 29 00

V.i.S.d.P.:  
Dr. Klaus Singer

Redaktion:  
Dr. Matthias Schindler,  
Dr. Karin Denisow

Die nächste Ausgabe erscheint  
im Juli/August!

### Warum soll dann überhaupt dieser Vertrag geschlossen werden?

Im letzten mollmagazin haben wir die aus den gesellschaftlichen Entwicklungen erwachsenen Gründe dargelegt. Dafür haben wir Zuspruch über die übersandten Fragebögen erhalten. Gleichzeitig eröffnet sein Abschluss den Bewohnern die Möglichkeit, durch direkten Bezug am Erzeugungsort von den ökologischen Transformationsprozessen zu profitieren. Das ist auch im Sinn des Genossenschaftsgedankens. Somit schafft der Vertrag für die Bewohner die Voraussetzungen, individuell überhaupt Strom über ein Mieterstrommodell zu beziehen.

### Welche zusätzlichen Kosten (Lasten) ergeben sich für die Genossenschaft und ihre Bewohner?

Aus dem Vertrag ergeben sich keine zusätzlichen Zahlungsverpflichtungen für die Genossenschaft und ihre Bewohner.

Vor Übergabe erfolgt auf Kosten der Genossenschaft eine eingehende fachliche Prüfung und Dokumentation des Zustands der für die Pacht vorgesehenen Dachflächen. Diese Aufgabe gehört zu den Pflichten, die der Genossenschaft auch sonst im regelmäßigen Geschäftsbetrieb kontinuierlich obliegen. Auch für die Laufzeit wird die Genossenschaft diesen Pflichten entsprechend nachkommen. Diese sind die Basis dafür, die sachgemäße Nutzung der Flächen durch den Pächter und eventuelle Schäden festzustellen und mögliche Schadensersatzforderungen geltend zu machen. Das entspricht der Verantwortung für das Eigentum der Genossenschaft.

### Ist für den Abschluss des Vertrages ein Beschluss der Mitgliederversammlung erforderlich?

Genossenschaftsgesetz und unsere Satzung (§ 34) regeln die

Angelegenheiten, zu denen Beschlussfassungen des höchsten Gremiums der Genossenschaft erforderlich sind. Die Konzeption, Vorbereitung, Verhandlung und der Abschluss von Verträgen, zu denen auch Pacht- und Mietverträge gehören, fällt in die Verantwortung der laufenden Geschäftsführung, für die gemäß GenG und der Satzung der Vorstand zuständig ist. Der Aufsichtsrat übt im Auftrag der Mitgliederversammlung (Übertragung mit der Wahl) die Überwachung der Geschäftstätigkeit des Vorstandes aus. Dazu gelten die Regelungen von Gesetz und Satzung.

Daher ist ein Beschluss der Mitgliederversammlung nicht erforderlich. Der Vorstand hat eben nach Maßgabe seiner Pflichten und Rechte auch über den Zeitplan seines Vorgehens zu entscheiden.

### Hebelt dieses Vorgehen nicht die genossenschaftliche Demokratie aus?

Die dargestellte Vorgehensweise verletzt die Regelungen der innergenossenschaftlichen Demokratie weder nach Gesetz noch nach Satzung. Sie stellt keinen Eingriff in die verbrieften Mitbestimmungsrechte dar und entspricht den Vorstand und Aufsichtsrat auferlegten Pflichten, aber auch deren Rechten.

Die Genossenschaft hat in ihrer Satzung mit der direkten Wahl des Vorstandes (alle 2 Jahre) erweiterte Mitwirkungsrechte der Mitglieder fixiert. Damit haben die Mitglieder die Möglichkeit auch über die sachgerechte Wahrnehmung der Geschäftsführung durch den Vorstand abzustimmen. Auf der Mitgliederversammlung am 20.06. stehen erneut Wahlen des Vorstandes an.

Der Beschluss einer Mitgliederversammlung kann darüber hinaus rein rechtlich für die Gremien keine bindende Wirkung entfalten. Den Gremien ist gesetzlich auferlegt, im Rahmen ihrer Verantwortung und Haftung entsprechend zu entschei-

den. Davon kann sie der Beschluss der Mitgliederversammlung weder befreien, noch ihnen Pflichten auferlegen, die mit der gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfüllung der übertragenen Aufgabe nicht vereinbar sind.

Die Mitgliederversammlung kann auch den Mitgliedern keine Pflichten dahingehend auferlegen, den Strom aus den Anlagen zu beziehen. Ein solcher Beschluss wäre rechtlich wirkungslos, da es in die gesetzlich verbrieften individuellen Entscheidungsrechte zum Strombezug der Bewohner eingriffe.

### Was haben Vorstand und Aufsichtsrat getan, um eine Entscheidung sachkundig vorzubereiten?

Die Forderung aus der Mitgliedschaft, über einen Beitrag der Genossenschaft zur Nutzung von Photovoltaik nachzudenken, wurde in der Vergangenheit (schon Ende des letzten Jahrzehnts) wiederholt gestellt. Der Vorstand hat sich über mehrere Stufen mit den unterschiedlichen rechtlichen und grundsätzlichen technischen Fragen der Mitwirkung der Genossenschaft bei der Bereitstellung und Nutzung von Energie aus regenerativen Rohstoffen auseinandergesetzt.

Lange bestanden dafür keine rechtlichen Voraussetzungen. Die Genossenschaft selbst kann aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen, die dafür erforderlichen Anlagen weder errichten, noch betreiben. Sie kann auch nicht als Verkäufer von Strom auftreten. Insofern musste sie sich dafür zwingend einen Partner suchen.

Auch für potentielle Partner bestanden lange Zeit gesetzlich keine ausreichenden Möglichkeiten und Sicherheiten, erzeugten Strom direkt am Erzeugungsort und damit Kostenvorteile für die Bezieher anzubieten.

Zentral für die Vorbereitung von verlässlichen und belastbaren Entscheidungsgrundlagen im Sinn der dem Vorstand zugewiesenen Pflichten und Rechte und des Inhalts eines langfristigen Pachtvertrages waren dann Gespräche und

Verhandlungen mit dem potentiellen Anbieter Stadtwerke Berlin, die letztlich in einem Vertragsentwurf und grundlegenden technischen Beschreibungen mündeten. Erst auf dieser Basis bestanden für den Vorstand valide Voraussetzungen, eine belastbare Prüfung einzuleiten, ob dieser Weg umsetzbar ist.

Über die Prüfungen und Ergebnisse wurde der Aufsichtsrat regelmäßig informiert. Dieser billigte das Vorgehen.

### Warum wurden wesentliche Vorbereitungen bereits vor der Infoveranstaltung und der Herausgabe des mollmagazins getroffen?

Die Gremien mussten sich zunächst objektiv die notwendige Sachkunde über ein wirklich umsetzbares Modell und seine Konditionen verschaffen, um das Wechselverhältnis von Gewalttem und Möglichem auch adäquat beurteilen zu können. Das gehört zu ihren Pflichten, die sie auf kein anderes Gremium übertragen kann.

Nur so konnte der Vorstand die Bewohner sachgerecht informieren und sich auf dieser Basis ein grundsätzliches Meinungsbild der Mitglieder und Bewohner hinsichtlich der prinzipiellen, aber eben rechtlich nicht verbindlichen Haltung zum Strombezug aus erneuerbaren Energien verschaffen. Damit konnte er seine Annahmen über die mögliche Attraktivität eines solchen durch Dritte angebotenen Modells überprüfen und in die Entscheidungen über eine mögliche Verpachtung der Dachflächen einfließen zu lassen.

### Warum lassen sich Vorstand und Aufsichtsrat nicht noch mehr Zeit mit ihrer Entscheidung?

Das nunmehr mögliche Mieterstrommodell bietet die Möglichkeit die grundlegenden Interessen der Genossenschaft miteinander zu verbinden. Mit den jetzt bestehenden Grundlagen bestehen aus Sicht der beiden Gremien ausreichend Voraussetzungen, die erforderliche Entscheidung über einen Pachtvertrag nunmehr zu treffen.

### Sind die in rückübersandten Fragebögen benannten Einwände vom Vorstand in seiner Entscheidungsfindung berücksichtigt worden?

Sofern sie den abzuschließenden Pachtvertrag betreffen, hat sich der Vorstand mit Fragen und Einwänden auseinandergesetzt. Zu einem Teil der Fragen sind hier Antworten formuliert. Soweit sie technische Fragen der Planung, Genehmigung, Errichtung und den Betrieb der Anlagen betreffen sind sie dem Vertragspartner zur Berücksichtigung bei den erforderlichen Vorbereitungsprozessen als relevante Fragen übermittelt worden.

Soweit sie jedoch die individuelle Entscheidung der einzelnen Bewohner bezüglich ihres zukünftigen Strombezugs betreffen, kann der Vorstand in diese Entscheidung nicht eingreifen und tut dies mit dem Vertrag auch nicht.

### Welche Auswirkungen hat das geplante Gesetz zum Mieterstrom?

Zunächst sei noch einmal klargestellt, dass die Stadtwerke unabhängig von dem geplanten Gesetz ein eigenes Mieterstrommodell anbieten. Seine Umsetzung ist nicht an dieses Gesetz gebunden.

Aber auch das zukünftige Gesetz, das die Entwicklung von Mieterstrommodellen fördern soll, stellt klar, dass die Mieter individuell über ihren Strombezug entscheiden. Es unterstreicht die eingangs zur Vertragsgestaltung der Genossenschaft dargestellten Aspekte.

Es ist davon auszugehen, dass der Vertragspartner die mit dem Gesetz gewollten positiven Effekte bei der zukünftigen Gestaltung der Strompreise berücksichtigt, um dauerhaft ein attraktives Angebot zu unterbreiten. Über dessen Angemessenheit kann jeder Bewohner für sich als Vertragspartner seines Stromlieferanten jährlich neu entscheiden.

Fortsetzung Umschlagseite