

- Sozialer Anspruch im Mietmodell (Grundidee) ..... 1
- Überarbeitung des Mietfaktorenmodells 2018 ..... 1
- Erläuterung des Mietfaktorenmodells (11/2018) ..... 2

## Sozialer Anspruch im Mietfaktorenmodell

Der soziale Anspruch der fux eG besteht darin eine Zugänglichkeit zu günstigem, zentral gelegenem Gewerberaum zu gewähren. Dementsprechend basiert das Mietfaktorenmodell auf dem **Solidarprinzip der Raumproduktivität**, das sich in der Frage zuspitzt: „Welche Raumgröße brauche ich, um mein Gewerbe ausführen zu können?“. Demnach rechnet z.B. ein Künstler, der einen hohen Raumbedarf für sein Material und seine Werke hat, mit einem niedrigeren Quadratmeterpreis als eine Nutzerin, die nur einen Computer-Platz braucht. Insgesamt können dadurch jedoch beide mit niedrigen Raumausgaben kalkulieren. Die begrenzt vorhandene Nutzfläche führt zudem zum Leitmotiv, die **Räume soweit wie möglich zu verdichten** und hierfür „unproduktive“ Lagerflächen durch einen hohen Quadratmeterpreis weniger attraktiv zu machen als Nutzflächen.

## Überarbeitung des Mietfaktorenmodells 2018

Eine Überprüfung der Mietfaktor-Zuordnungen warf einige Fragen auf, z.B.

- a) nach der realen Mietfaktor-Differenz zwischen Grafiker\*Innen/Illustrator\*Innen/Designer\*Innen, unter denen einige nach dem Faktor 1,0 andere wiederum nach 1,125 berechnet werden, oder
- b) nach der Zuordnung verdichteter Gemeinschaftsräume, die mehrfach genutzt werden aber zwischen den Faktoren 1,125 und 1,5 variieren.

Diese Problematisierung führte zur Überarbeitung des Mietfaktorenmodells in mehreren Vorstandsgesprächen und wurde September 2018 im erweiterten Vorstandstreffen den anwesenden Mitgliedern vorgestellt. Die Veränderungen betreffen den mittleren Bereich der Faktoren: konkret wurde das Modell in der Mitte angeglichen, um einen Faktor reduziert und einige Kategorienbezeichnungen wurden überarbeitet.

### Tabellarischer Vergleich zwischen altem und überarbeitetem Modell:

Mietfaktorenmodell ALT (05.07.2015 in der GV beschlossenen)			Mietfaktorenmodell NEU (06/2018, letzter Stand der Überarbeitung)		
Kategorie	Faktor	Preis	Kategorie	Faktor	Preis
Treppenhäuser/Eingang/ Eigenbedarf fux/öffentliche Flure	0	0,00 €	Unverändert		0,00 €
Flur/Sanitär; Solidarfläche	0,5	2,40 €	Unverändert		2,40 €
Werkstatt, Atelier, Cantina, Laden, Bar- und Veranstaltungsflächen Bewegungsräume	1	4,80 €	<b>großflächige Nutzungen &gt;30m<sup>2</sup></b> (viele der nebengenannten Räume werden einem entsprechenden Faktor neu zugeordnet)	1	4,80 €
Büro	1,125	5,40 €	<b>verdichtete Nutzungen</b> (vgl. Beispielräume auf S. 2)	1,125	5,40 €
Räume mit Mehrfachnutzung	1,25	6,00 €	<b>spezifische Nutzungen</b>		6,00 €
Proberaum	1,5	7,20 €	Gestrichen		7,20 €
Lager	2	9,60 €	Unverändert		9,60 €

## Erläuterung des Mietfaktorenmodells (11/2018)

In der folgenden Übersicht wird das überarbeitete Modell genau erläutert. Neben den Ausnahmefaktoren – Solidarflächen: 0,5 und Lager: 2 – verbleiben die mittleren **drei Faktoren**. Zur Orientierung werden Unterscheidungs-Kriterien und *beispielhaft Nutzungen* unter den einzelnen Kategorien bzw. Faktoren angeführt sowie die jeweiligen *Entscheidungsprozedere* spezifiziert, um auch Vorständen in 10 Jahren eine nachvollziehbare Begründungsvorlage für die Bestimmung der Mietfaktoren bei neuen oder veränderten Nutzungen an die Hand zu geben.

Überarbeitetes Mietfaktorenmodell 2018			
Kategorie	Faktor	Preis	
Treppenhäuser / Eingang öffentliche Flure / Eigenbedarf fux	0	0,00 €	
Entscheidungs-prozedere	Von der GV beschlossen		
Flur/Sanitär	0,5	2,40 €	
Entscheidungsprozedere	Von der GV beschlossen		
Solidarfläche	0,5	2,40 €	
Kriterien:	Förderung bestimmter Projekte (begrenzte Anzahl)		
Nutzungsbeispiele	Ausstellungsräume (frappant e.V.); Ein Teil des Umsonst Ladens (Arbeitskreis Lokale Ökonomie e.V.)		
Entscheidungsprozedere	Die zwei Solidar-Projekte wurden nach Diskussionen in der Gründungsphase der Genossenschaft einmalig festgelegt. <i>Die Solidarprojekte sollen alle 2 Jahre ein Rechenschaftsbericht vor der GV geben, um die Fortsetzung der Solidarfaktors bestätigen zu lassen.</i>		
<b>Großflächige Nutzungen</b>	<b>1</b>	<b>4,80 €</b>	
Kriterien:	Platzbedarf (hoch)		
Nutzungsbeispiele	Tätigkeiten mit begründet großen Platzbedarf (Pro Person größer als 30m <sup>2</sup> ): z.B. Modedesign		
Entscheidungs-prozedere	Begründung erfolgt durch Mieter*In >> Vorstand entscheidet		
<b>Verdichtete Nutzungen</b>	<b>1,125</b>	<b>5,40 €</b>	
Kriterien:	Platzbedarf (gering); Raumnutzung durch mehrere Mitglieder		
Nutzungsbeispiele	Büro; kleinere oder verdichtete Ateliers; Läden; Kachelraum; Bar-Veranstaltungsraum; Bewegungsraum; Seminarräume; Gemeinschaftsräume (Quartier-Küchen);		
Entscheidungsprozedere	Vorstand-Zustimmung		
<b>Spezifische Nutzungen</b>	<b>1,25</b>	<b>6,00 €</b>	
Kriterien:	Werden im <i>Einzelnen spezifiziert</i> .		
Nutzungsbeispiele	Produktivlager bzw. Materialumschlag oder Magazin auf große Flächen; Gastronomie, Unterkunft etc.		
Entscheidungsprozedere	Einzelvereinbarungen über Faktor-Anwendung zwischen Vorstand und Mieter*In		
Lager	2	9,60 €	
Entscheidungsprozedere	Von der GV beschlossen		

Die Faktorzuordnung für Körperschaften (GmbH, Vereine) wird im Einzelnen mit dem Vorstand vereinbart.

Die konkrete Definition von Räumen gemäß dem Mietfaktorenmodell *obliegt* dem Vorstand. Der Entscheidung des Vorstands geht ein Gespräch mit den Nutzer\*Innen und dem Quartier voraus. Die Faktoren-Zuordnung *gilt unter Vorbehalt*, solange die jeweilige Nutzung oder der Mietpreis sich nicht verändert.