

## **Das Kaufhaus Koipi muss bleiben!**

Lübeck d 01/09/ 2018

Sehr geehrte Flohmarkt-Freunde

Seit 6 ½ Jahren gibt es die Flohmarkthalle KAUPUS KOIPI im „Schuppen F“ an der Untertrave in Lübeck. In all diesen Jahren wurden die Waren von Hunderten von Ausstellern zum Kauf angeboten und Tausende von Besuchern machten kleine und große „Schnäppchen“ oder deckten sich einfach nur mit dem „Notwendigen“ ein.

Dass soll nun vorbei sein!

Die **KWL** GmbH, hat den Mietvertrag für unseren Hallenflohmarkt im Schuppen F  
**zum 30.09.2018 gekündigt**

und uns aufgefordert, die Räume „geräumt zurückzugeben. Sollten Sie der Räumungsaufforderung nicht nachkommen, müssen Sie mit der Durchsetzung der Räumung rechnen.“

### **Wie kam es dazu?**

Die Idee: Das Floh-Supermarkt Model entstand während meines BWL- Studiums im Schwerpunktfach „Marketing“ im Jahre 2001. Ziel war es, allen Bürgern die Möglichkeit zu geben, die ausgesonderten Artikel des täglichen Lebens in den Kreislauf des „Recycling“ zurückzugeben, ohne stundenlang auf Flohmärkten hinter dem Tapeziertisch zu sitzen in der Hoffnung, dass sich Interessenten für das Geschirr, die Kleidung, die gelesenen Bücher oder ausrangierten Handys finden...

Auf der anderen Seite sind die Flohmarktbesucher, die mit wenig Geld in der Tasche nach Nützlichem, Fehlendem und Schönerem suchen...

Die dritte Gruppe sind Dutzende von Schulabgängern, „Drop Outs“ und Wiedereinsteigern, die keinen Ausbildungsplatz als Verkäufer/in finden konnten und in Fortbildungsmaßnahmen eine Lehre ohne Praxisausbildung antraten.

Als vierter Partner kamen das Geld und die Ideologie ins Spiel: Ware - auch wenn sie zu Übungszwecken genutzt wird - kostet Geld und dieses Geld war nicht vorhanden. Aber es gibt viele Waren, die ihren ersten Lebensabschnitt hinter sich haben und auf eine zweite Chance hoffen.

### **Besser „second-hand“ als zweite Wahl**

Diese Gruppen galt es zusammenzufassen:

Die „Aussteller“ mieten einen „Flügel“ in dem Floh-Supermarkt (Kaupuskoipi= finnisch: Kaufflügel), die Praktikanten handeln und verkaufen auf Rechnung der Aussteller die angebotenen Waren. Die Besucher können in von Di.-Sa. 10-17 Uhr die Flohmarkthalle besuchen und in aller Ruhe stöbern und sammeln.

Bezahlt wird- wie in jedem Supermarkt- an der Kasse am Ausgang. So kann wenig Personal viel bewirken.

### **Eine „Win-Win-Win“ Situation!**

Diese Idee galt es (10 Jahre später) in der Praxis zu erproben. Die KWL stellte uns den Schuppen F auf der Wallhalbinsel für einen erträglichen Mietpreis zur Verfügung. Die Aussteller sorgten ab der ersten Stunde für ein sehr abwechslungsreiches Sortiment und die Besucher fanden ihre begehrten Schnäppchen.

### **„Wahres für Bares!“**

Der Floh-Supermarkt mit dem unaussprechlichen Namen entwickelte sich zu einem Umschlagplatz für „Second-Hand-Ware“. Die Aussteller und Mitarbeiter organisierten weitgehend selbst das Warenangebot und das Ambiente. Eine Sofa-Ecke wurde eingerichtet und „der kleine Kaffee zwischendurch“ angeboten. Die Rampe vor dem Hafenschuppen lud zum Verweilen ein. Der wunderbare Ausblick auf die Altstadt von Lübeck und das ruhige Wasser der Untertrave garantierte Zufriedenheit und ließ die Sinne nach Italien oder andere Sehnsuchtsorte schweifen.

Das weckte Begehrlichkeiten.

Investoren wollten „für die Schönen und Reichen“ Luxuswohnungen auf der „nördlichen Wallhalbinsel“ errichten. Die KWL vermarktete diese Immobilie europaweit...

Das Ende vom Lied waren Lübeck-typische Querelen und eine Kampfabstimmung in der Bürgerschaft, die Zugunsten der „Konservativen“ ausfiel: Die Hafenschuppen sollen in ihrer Form konserviert und erhalten bleiben. Eine Bürgerinitiative (BIRL) bekam den Auftrag, Investoren für diese Idee zu suchen. Über den Köpfen des „Kaufhaus Koipi“ schwang das Damokles-Schwert der Abrissbirne...

Nach zweijährigem Probelauf der Kauf-Halle (Wahlspruch: **„Einer für alle – alles in einem“**) sah sich ein Praktikant fit genug zum Flohmarkt- Manager umzusatteln. Die KWL war mit dem Mieterwechsel einverstanden ... unter der Bedingung, dass ich als zweiter Mann auf dem Vertrag verbleibe, denn ich bot „Sicherheiten“, die der neue Chef nicht bieten konnte. Da es mich als „Betriebswirt des Handwerks“ in andere Gewerke lockte, war ich mit der Regelung einverstanden unter der Bedingung, dass ich über die gesamte Korrespondenz zwischen KWL und dem neuen Mieter auf dem Laufenden gehalten werde. So könnte ich immer noch insistieren, falls etwas schief läuft.

**Gegen die Wand:** Zwei Jahre gingen durchs Land. Der Flohmarkt florierte und die Besucher strömten in Strömen, die Mieten wurden gezahlt, die Aussteller entlohnt und ich wurde hinreichend „auf dem Laufenden gehalten“.

Unmerklich aber schlichen sich Betriebsabläufe ein, die sich als schädlich entpuppten.

Laut Vertrag waren die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung gegeben.

Aber die KWL hatte ein „Einsehen“:

Sie ließ mit sich reden, duldete die „konjunkturellen Schwankungen“ und vertraute auf „saisonale Bereinigung“. Immer wieder ließ sie sich verträsten und vereinbarte neue Zahlungs-„Ziele“. Die KWL vergaß allerdings, mich über diese gefährliche Entwicklung zu unterrichten. Man hätte mich über die drohende Insolvenz informieren müssen – spätestens, als fünf Monatsmieten offen waren.

Am 19. Dezember 2017 kam es zum „Äußersten“: Mit

**7.802,40 € im SOLL**

kündigte der Manager der Flohmarkt- Halle und verschwand von der Bildfläche.

**Schadensbegrenzung:**

Die KWL forderte die Begleichung seiner Schulden. Vor die Wahl gestellt: „Alles auflösen und die Schulden bezahlen oder Mietschulden bezahlen und weitermachen“ entschied ich mich nach Absprache mit den Mitarbeitern und Ausstellern für das Letztere.

Ich bezahlte einen großen Teil der Mietschulden. Im Gegenzug sollte ich einen neuen Mietvertrag bekommen für die Halle – ohne die Büroräume, die wollte ich auch gar nicht haben. Vereinbart wurde zudem, dass die finanzielle Seite der Insolvenz aufgearbeitet werden soll. Dafür bekam ich Einblick in die Kontostände der letzten zwei Jahre (s.o.). Zudem wollte ich wissen, warum ich nicht über diese Schulden informiert wurde.

Die KWL behauptete in einer Mail vom 20.12.2017: „*Schriftliche Mahnungen sind bislang immer auch an Ihre Hausanschrift gegangen. Das letzte Schreiben ist vom 20.06.2017. In diesem wurden Sie über die Rückstände ebenfalls informiert!*“

Ich habe jedoch nie entsprechende Post erhalten.

Einen Beweis für diese Behauptung ist sie bis heute schuldig geblieben.

Bei mir keimte die Befürchtung, dass die KWL die Zahlungsunfähigkeit durch „Duldung der Mietschulden“ vermieden hat - wohl um die Mieteinnahmen nicht zu verlieren – im schlimmsten Fall eben von mir.

Die KWL schickte den neuen Mietvertragsentwurf, ich schickte ihn umgehend unterschrieben zurück. Eine Gegenzeichnung durch die KWL erfolgte dann allerdings nicht. Stattdessen kam vom Anwalt der KWL ein Schreiben mit der abschließenden unterschwellig bedrohlichen Anmerkung:

*„Für eine zukünftige vertragliche Zusammenarbeit wäre es sicher hilfreich, wenn Sie unserer Mandantin keine unnötigen Vorwürfe machen, sondern auf eine in die Zukunft gerichtete konstruktive Zusammenarbeit hinwirken... Wir halten einen Vertragsabschluss für möglich, wenn sie bereit sind, in entsprechender Weise auf unsere Mandantin zuzugehen.“*

Der Frage nach dem: „Wie kam es dazu?“ sollte ein Riegel vorgeschoben werden.

Eine Antwort auf diese Frage habe ich bis heute nicht erhalten.

**Ende gut- alles gut? Denkste**

Die KWL drängte weiter, doch bitte die Vergangenheit ruhen zu lassen und die Büroräume zu räumen, in denen der Vormieter seine „Schätze“ eingeschlossen hat. Den Verweis, dass nur Er und die KWL einen Schlüssel für den Raum haben, ließen sie nicht gelten. In der Zwischenzeit hatten wir alle uns zugänglichen Büroräume „besenrein“ geräumt.

Stattdessen will die KWL mehr Geld. Sie fordern eine Miete von 1.101,60 € für Räume, die wir nie genutzt haben und die KWL längst als Sozialräume an die Möbelspedition Merk vermietet hat. Sogar die von uns gemieteten Toiletten stellen Sie Mietern anderer Schuppen und Projekte zur Verfügung.

Die Nutzung der Flohmarkthalle bezeichnen sie als „*Duldung, lediglich im Hinblick auf eine einvernehmliche Erledigung des Mietverhältnisses.*“ Die 8.400 €, die wir der KWL seit Jahresbeginn als Mieten pünktlich überwiesen haben, werden nicht erwähnt...

Damit wären wir wieder am Anfang der Geschichte (siehe oben).

### **Arbeitsplätze und Chancen für Neuanfänger...**

Nicht nur Butch, der Selbstständige, der sich mit diesem Projekt, welches weit über Lübeck hinaus einen guten Ruf genießt, seit vielen Jahren sozial in Lübeck engagiert, würde seinen Job verlieren. Auch seine - aus dem Projekt heraus frisch per Förderungsprogramm fest eingestellte – Marktleiterin stände mit leeren Händen da; ganz zu schweigen von den 50 (stets wechselnden Ausstellern).

Viele Praktikanten fanden durch dieses Projekt neue Perspektiven in Sachen Handel, Logistik und Verkauf. Schüler, aber auch Erwachsene aus sozialen Einrichtungen, wie das Adaptionshaus Lübeck, wurden bei uns willkommen geheißen.

**Was uns bleibt!** Uns bleibt nur die Hoffnung auf ein gutes Ende. Wir wollen eine sachliche Klärung der Abläufe und einen ordentlichen Mietvertrag. Immerhin haben wir seit der Geschäftsübernahme die Mieten immer pünktlich bezahlt und keinen Grund zu Beanstandungen geboten.

Wir wollen kein Gemauschel und keine gegenseitigen Drohungen.

Wenn's anders nicht geht, muss die Vergangenheit im Räumungsprozess aufgearbeitet werden. Ein vernünftiges Gespräch – vielleicht mit einem „Schiedsmann /-frau“ der Stadt Lübeck– könnte die Wogen glätten.

Bis dahin aber brauchen wir viel Kraft, viel Unterstützung, viele „likes“, viele Protestbriefe, viel Enthusiasmus, viel Spaß und immer wieder Hoffnung – denn die stirbt bekanntermaßen erst zuletzt.

**KAUPUS KOIPI muss bleiben!**

Das Kaufhaus Koipi gehört zu Lübeck – es ist das „**Lübecker Marzipan**“ der kleinen Leute. Ich wünsch uns was...

**Alles wird gut!**

Butch Speck (Geschäftsführer)

**Mob.: 0178 330 160 2**