

Günstiger Gewerberaum selbst gemacht

Hallo Herr Schmid und Herr Schmitz-Morkramer von der Quantum Immobilien AG,
Hallo Bezirk Altona,

immer, wenn wir an dem Gewerbehof an der Ecke Max-Brauer-Allee/Holstenstraße vorbei laufen, juckt es uns in den Fingern: Was könnte man auf diesen 7500 Quadratmetern nicht alles machen! Eine günstige Produktions- und Arbeitsstätte mit Werkstätten, sozialen Trägern, Handwerker_innen, Büros und Kleingewerbe zum Beispiel. Für lokale Unternehmen wie die unseren. Dafür wäre das Electrolux-Gebäude ideal. Seit drei Jahren steht die ehemalige Produktionsstätte des Haushaltesgerätes-Herstellers nun schon leer. Und jedes Mal, wenn wir die Telefonnummer auf dem Bauschild angerufen haben, lautete die Auskunft: Es wird nicht vermietet.

Jetzt haben wir erfahren, dass die Quantum Immobilien AG das Areal in Altona-Nord gekauft hat. Über ein so genanntes „vereinfachtes Verfahren ohne Bürgerbeteiligung“ möchte der Bezirk die Fläche schnell zum Wohngebiet umwidmen. Wohnen statt Gewerbeleerstand? Na ja, warum nicht. Wohnungen fehlen ja. Aber was Wunder: Das schöne neue Quartier wird wieder bloß die Raumnot der Besserverdienenden lindern: 12 Euro kalt pro Quadratmeter kalkuliert die Quantum AG als Miete für die entstehenden Gebäude. Von sozialem Wohnungsbau keine Spur.

Nun sind wir es als Selbstständige gewohnt, die Dinge selbst in die Hand zu nehmen. Unser Projekt heißt: Günstiger Gewerberaum selbst gemacht – besetzen um zu mieten!
Wir sind zwar kein geldschweres Quantum wie Sie, aber wir werfen unsere vielen und mehr werdenden unternehmerischen Quentchen in die Waagschale, um das Blatt für unsere Sache zu wenden.

Wir finden: Es ist unverantwortlich, die Entwicklung Altonas einfach dem Zusammenspiel von Bezirks- bzw. Senats-Planungen und privaten Investoren zu überlassen. Was dabei herauskommt, lässt sich in Altona-Nord, Altona-Altstadt und Ottensen derzeit gut verfolgen. Nur ein paar Beispiele:

- In der Großen Bergstraße soll ein Ikea-Klotz mitten in einer Wohngegend zum Heilsbringer werden. Schon jetzt steigen die Mieten, haben die ersten lokalen Geschäfte die Kündigung erhalten. Mit dem Einzug des Möbelgiganten wachsen nämlich auch die Ansprüche der Immobilienbesitzer_innen.
- In Ottensen verschwinden am Spritzenplatz die letzten kleinen Gewerbehöfe zugunsten der „Fetten Höfe“, so der Projektname für den Bau von Luxus-Lofts und einem teuren Hotel.
- Wie sich der Bezirk verbleibende Gewerberäume vorstellt, zeigt sich an den „Phönixhöfen“, ein neuer Gewerbehof der Luxusklasse, der angrenzende Kleingewerbe bereits verdrängt hat.
- Auf dem Gleisdreieck hinter dem Altonaer Bahnhof soll auf 75 Hektar die „Neue Mitte Altona“ entstehen. Es ist das größte Entwicklungsprojekt Hamburgs nach der Hafencity. Und mal wieder dürfen die Menschen im Stadtteil bloß die Modelle und Pläne bewundern – das Recht, mitzuentcheiden, ist nicht vorgesehen.

Womit wir beim Kern des Problems sind: Produktion und Arbeit verschwinden aus diesem Stadtteil, Shopping-Arkaden und teure Wohnungen kommen. Nicht nur können wir uns die Mieten in diesem Stadtteil immer weniger leisten – auch Arbeits- und Gewerberäume werden immer teurer und rarer. Vom Autoschrauber bis zur Handwerkerin, vom Bildungsträger bis zur Bürogemeinschaft: Wir können und wollen die aktuellen Gewerbemieten nicht zahlen, wir haben Bedarf an günstigen Flächen in Wohnortnähe.

Allerdings, liebe Quantum AG: Bei Ihren Finanzierungsmodellen können wir nicht mithalten. Sie machen Joint Ventures, arbeiten mit Real-Estate-Investment-Trust-AG's zusammen, sammeln Kapital ein. Dazu passend gibt es ein Gesetz, das solche Reit-AG's von der Gewerbe- und Körperschaftssteuer befreit. Die Immobilienblase, das Überangebot und der Leerstand, den dieses Geschäftsmodell nach dem Crash vom Winter 2008/2009 produziert hat, führte bedauerlicherweise nicht zu einem Sinken der Gewerbemieten. Stattdessen soll sich jetzt das Rad mit hochpreisigen Wohnimmobilien neu drehen.

Wir sehen Ihr Interesse, möglichst hohe Mieten am Markt zu erzielen. Sie können aber sicher sein, dass wir nicht für teure Mieten mehr arbeiten, nur damit Sie Gewinne und Ausschüttungen an Ihre Aktionäre und sich selbst gewährleisten können. Wir entwickeln andere Geschäftsmodelle und etablieren andere Ideen von Gemeinwohl.

Wir meinen: Bei 1,17 Mio leer stehender Bürofläche gibt es in Hamburg ausreichend Flächen und Möglichkeiten für soziale und produktive Nutzung zu bezahlbaren Mieten. Und das meinen immer mehr Menschen in dieser Stadt. Die entsprechenden Auseinandersetzungen um das Gängeviertel, um die Ikea-Ansiedlung, die Proteste der Recht-auf-Stadt-Bewegung gegen Leerstand sind Ihnen bekannt. Die schweigende Akzeptanz für Immobilienspekulation schwindet. Nicht jedes leer stehende Gebäude oder brachliegende Gelände in Altona darf mit Luxusapartments, Kaufhausketten oder Discountern bebaut werden.

Deshalb kommen wir zur Sache: Anbei der Entwurf eines Mietvertrages für das von Ihnen erworbene Objekt, der ein vereinfachtes Verfahren mit unserer Beteiligung skizziert.

Mit übernehmerischen Grüßen



Mietvertrag für günstigen Gewerberaum

Zwischen **Quantum Immobilien und/oder dem Bezirk Altona**
als Vermieter
und **LUX & Konsorten -**
vertreten günstigen Gewerberaum selbst gemacht
als Mieter_innen
wird folgender Mietvertrag für Gewerberäume geschlossen:

§ 1 Mieträume

Vermietet werden die Gebäude und das Gelände der Max Brauer Allee 163.
Die vermietete Fläche gilt mit ca. 7.500 qm als vereinbart.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt sofort und ist zeitlich nicht begrenzt. Das Objekt gewinnbringender und teurer zu vermieten und/oder bewusst zu Abschreibungszwecken leer stehen zu lassen, ist kein Grund zur Aufkündigung des Mietverhältnisses.

§ 3 Mietzins und Nebenkosten

Der Mietzins darf 5,- €/qm warm nicht übersteigen,

- weil wir nicht bereit sind, ständig im Hamsterrad Anlauf zu nehmen, um unsere Existenz zu sichern.
- weil wir nicht von Montag bis Sonntag arbeiten wollen, um unsere Miete aufzubringen, sondern Zeit wollen, um am gesellschaftspolitischen Leben teilzunehmen.
- weil immer mehr kleine Gewerbe, Dienstleister_innen und Selbstständige aufgrund von Spekulation aus Stadtteilen wie Altona und anderen innerstädtischen Gebieten verdrängt werden.
- weil wir unsere Preise nicht erhöhen und unsere Löhne nicht weiter kürzen wollen.
- weil wir auch Freiräume für Nutzungen vorhalten wollen, die weder konsum- noch gewinnorientiert funktionieren, wie z.B. offene Werkstätten, Veranstaltungsräume für den Stadtteil. Diese Flächen sollen mietfrei sein.

§ 4 Verpflichtungen der Mieter_innen

Die Mieter_innen verpflichten sich, diesen Ort mitzugestalten und sich in gesellschaftliche Belange einzumischen. Dies betrifft insbesondere die Beschäftigung mit dem „Masterplan Altona“ unter kritischer Berücksichtigung des Gentrifizierungspotentials sowie die diesbezügliche Vernetzung mit den Akteur_innen, die sich für ein Recht auf Stadt in Altona und darüber hinaus einsetzen.

§ 5 Sicherheitsleistung

Unsere Rücklagen sind unsere Netzwerke und das soziale Kapital, das wir anhäufen. Wir finden es notwendig, über Sicherheitsleistungen in einer Gesellschaft zu reden, in der immer mehr Menschen unter prekären Bedingungen leben und arbeiten. Statt der zynischen Politik des „Förderns und Forderns“ und HARTZ IV ist die Forderung nach einem bedingungslosen Grundeinkommen eine wichtige Diskussion, die innerhalb der Mietgemeinschaft geführt wird.

§ 6 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

Die Benutzung der Räume soll vielfältig und frei gestaltbar sein. Hier betreiben wir Handwerk und lokales Gewerbe, bieten Bildung und Dienstleistungen an, organisieren Veranstaltungen und mehr. Wir nutzen die räumlichen Möglichkeiten, uns an einem Ort zusammen zu schließen und zu produzieren - über unsere Existenz hinaus.

Die Mieter_innen haben zudem das Recht, kostenfrei oder kostengünstig Räume unterzuvermieten, z.B. an ein Stadthaus Altona, in dem sich Menschen und Initiativen für soziale Fragen und urbane Utopien stark machen.

§ 7 Zustand der Mieträume

Zur Zeit schlecht. Ein weiterer Winter unter Bedingungen des Leerstandes geht nicht. Zur Finanzierung der Instandsetzung schlagen wir vor, die nunmehr überflüssig gewordenen Mittel zu verwenden, die den vier Planungsbüros zur Gestaltung des Areals zur Verfügung gestellt werden sollten.

§ 8 Veränderungen an und in den Mieträumen durch die Mieter_innen

Wat mutt, dat mutt.

§ 9 Gebrauch und Pflege der Mieträume, Schönheitsreparaturen

Die Mieter_innen verpflichten sich, Schönheitsreparaturen an der „wachsenden Stadt“ Hamburg zu unterlassen, in denen soziale Fragen vor lauter Kapitalinteressen, Wettbewerbsvorteilen und Standortfaktoren nicht mehr vorkommen. Wir brauchen keine Pflege durch Kreativagenturen und stehen nicht als „profit center“ für die Metropole Hamburg zur Verfügung.

Hamburg, 1. Dezember 2010

Vermieter:

LUX & Konsorten:



Info & Kontakt

<http://www.lux-net.de>; Facebook-Seite: L.U.X. & Konsorten

Fragen, Kommentare oder Interesse an Info-Mailverteiler? Dann schreib an: info@lux-net.de

Vi.S.d.P: P. Barz, Goldbachstr. 5, 22765 Hamburg