

**SCHOTTEN**GYMNASIUM

VORWISSENSCHAFTLICHE ARBEIT

# **Trend „Selfstorage“**

**Analyse eines Erfolgskonzepts am Beispiel des  
deutschsprachigen Raumes**

Paul Meran

Wien, im Februar 2021

Klasse: 8B

Betreuerin: Mag. Susanne Zehentner

Schuljahr: 2020/21

## **Abstract**

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit dem Boom, den die Selfstorage-Branche seit Eröffnung der ersten Anlagen in den 1960er Jahren in den Vereinigten Staaten von Amerika erfahren hat und der in der Folge auch den deutschsprachigen Raum erfasst hat. Dabei werden anhand von Publikationen diverser Dachorganisationen dieser Branche sowohl die Ursprünge des Geschäftsmodells als auch die Ausbreitung des Selfstorage-Marktes in den USA und in Europa beleuchtet. Der zweite Teil der Arbeit, dem wesentlich auch ein Interview mit Martin Gerhardus, Geschäftsführer des Unternehmens MyPlace-SelfStorage, zugrunde liegt, befasst sich mit der Selfstorage-Industrie im deutschsprachigen Raum und beleuchtet die Phänomene, die deren Entwicklung begünstigen: Der moderne Mensch besitzt mehr Gegenstände, hat weniger Platz, diese zu verstauen, und ändert häufiger seine Lebensumstände.

## Inhaltsverzeichnis

Abstract .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	3
1. Einleitung .....	4
2. Konzept und Geschichte.....	6
2.1 Definition „Selfstorage“ .....	6
2.2 Geschichte des Einlagerns.....	6
3. Der US-amerikanische Selfstorage-Markt .....	8
4. Der europäische Selfstorage-Markt.....	9
4.1 Boom des Selfstorage-Marktes in Europa.....	9
4.2 Gegenüberstellung der Rahmenbedingungen in den USA und in Europa .....	10
4.3 Entwicklung des europäischen Marktes .....	11
5. Selfstorage im deutschsprachigen Raum.....	12
5.1 Entwicklung des Marktes .....	12
5.2 Unterteilung des Selfstorage-Angebotes .....	13
6. Analyse der Nachfrage im deutschsprachigen Raum.....	15
6.1 Motive für das Einlagern.....	15
6.2 Der Überfluss an Gegenständen .....	16
6.3 Stauraum-Knappheit im urbanen Raum .....	17
6.4 Steigende Mobilität in allen Lebensbereichen .....	18
7. Zukunft des Selfstorage Marktes.....	19
7.1 Digitalisierung in der Selfstorage-Branche .....	19
7.2 Der Selfstorage-Markt in der COVID-19-Pandemie.....	19
8. Zusammenfassung .....	21
9. Literaturverzeichnis.....	22
9.1 Fachliteratur.....	22
9.2 Internetquellen.....	22
9.3 Interview.....	24
10. Abbildungsverzeichnis .....	25
11. Anhang .....	26

# 1. Einleitung

Seit der Eröffnung der ersten Anlagen vor knapp 60 Jahren in den Vereinigten Staaten von Amerika hat die Selfstorage-Branche einen weltweiten Boom erlebt. Während einer Reise nach Großbritannien, dem Land mit der höchsten Dichte an Selfstorage-Lagerfläche in Europa, hatte ich Gelegenheit zu mehreren Gesprächen mit Martin Gerhardus, geschäftsführender Gesellschafter des österreichischen Unternehmens MyPlace-SelfStorage<sup>1</sup>. In diesen Gesprächen ging es wesentlich um den städtebaulichen Aspekt der Selfstorage-Industrie, wodurch mein Interesse für dieses Thema geweckt wurde. Das Erfolgskonzept hat längst auch im deutschsprachigen Raum<sup>2</sup> Fuß gefasst. Immer häufiger stechen auch hierzulande vor allem in den größeren Städten die auffälligen Lagerbauten der verschiedenen Selfstorage-Unternehmen ins Auge.

Das Ziel dieser Arbeit ist es, diesen Boom zu beleuchten und die Gründe für die stetig wachsende Nachfrage nach der Dienstleistung Selfstorage aufzufindig zu machen. Dabei orientiert sich die Arbeit an folgenden Leitfragen: Was sind das Konzept und die Ursprünge von Selfstorage? Wie entwickelte sich der Selfstorage-Markt? Welche Phänomene und Trends in unserer Gesellschaft begünstigen die Entwicklung des Selfstorage-Marktes im Allgemeinen und speziell im deutschsprachigen Raum?

Zu Beginn dieser Arbeit wird der Begriff „Selfstorage“ definiert, das Konzept erläutert und ein kurzer Einblick in die Geschichte des Einlagerns gegeben. Sodann wird der US-amerikanische Selfstorage-Markt vorgestellt. Das nächste Kapitel befasst sich mit den Anfängen und der Entwicklung des Selfstorage-Marktes in Europa. Dabei wird auch ein Vergleich zwischen der europäischen und der US-amerikanischen Selfstorage-Industrie angestellt. Der restliche Teil der Arbeit konzentriert sich auf den deutschsprachigen Raum: Zunächst werden der Markt und das vorhandene Angebot behandelt. Im folgenden Kapitel beschäftigt sich die Arbeit mit den verschiedenen Motiven für das Anmieten einer Selfstorage-Einheit. Anschließend werden die sozialen und städtebaulichen Entwicklungen analysiert, die die Nachfrage nach der Dienstleistung Selfstorage stetig wachsen lassen. Das letzte Kapitel befasst sich mit der Weiterentwicklung der

---

<sup>1</sup> Eingetragene Firma: SelfStorage Dein Lager LagervermietungsgesmbH (FN 178108 z).

<sup>2</sup> In dieser Arbeit ist mit dem Begriff „deutschsprachiger Raum“ das Gebiet der Staaten Deutschland, Österreich und Schweiz gemeint. Andere deutschsprachige Länder und Regionen wie Luxemburg, Liechtenstein, Ostbelgien und Südtirol bleiben in diesem Zusammenhang unberücksichtigt.

Selfstorage-Branche und gibt einen Ausblick auf ihre Zukunft. Hierbei werden auch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie behandelt.

Für die vorliegende Arbeit wurden vor allem Berichte der verschiedenen Dachorganisationen in der Selfstorage-Branche, der Federation of European Self Storage Associations (FEDESSA), der Self Storage Association (SSA)<sup>3</sup>, des Verbandes deutscher Self Storage Unternehmen e. V., und der Self Storage Association United Kingdom (SSAUK), herangezogen. Eine weitere wichtige Quelle war die Publikation „Wo Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage“, welche im Rahmen einer Ausstellung zum Thema Selfstorage im Jahr 2019 im Wien Museum erschienen ist. Daneben existiert nur wenig deutschsprachige Fachliteratur zu den in dieser Arbeit behandelten Themen, was damit zusammenhängen dürfte, dass die Selfstorage-Industrie im deutschen Sprachraum noch relativ jung ist.

Darüber hinaus wurde von mir im Rahmen einer Besichtigung des MyPlace-SelfStorage-Lagers in Heiligenstadt (Wien) ein Interview mit Martin Gerhardus geführt. Als ältestes Unternehmen am österreichischen Markt und Marktführer in der DACH-Region<sup>4</sup> erschien mir MyPlace-SelfStorage als idealer Ansprechpartner.<sup>5</sup> Auf gemeinsame Initiative dieses Unternehmens und des Lehrstuhls für Europäische Ethnologie der Humboldt-Universität zu Berlin wurde im Jahr 2010 der „Platzprofessor-Blog“ eingerichtet. Dieser widmet sich dem Thema Platz<sup>6</sup> und diente als weitere wichtige Quelle. Zusätzliche Information stammt aus in diversen Tageszeitungen und Zeitschriften der DACH-Region erschienenen Artikeln.

---

<sup>3</sup> Dachorganisation der US-amerikanischen Selfstorage-Branche.

<sup>4</sup> DACH / D-A-CH: ein Kunstwort für Deutschland, Österreich und die Schweiz.

<sup>5</sup> Vgl. MyPlace-SelfStorage: *Geschichte*. Online unter: [https://www.myplace.at/wer\\_ist\\_myplace/geschichte.html](https://www.myplace.at/wer_ist_myplace/geschichte.html) [letzter Zugriff: 20.02.2021].

<sup>6</sup> Vgl. Platz Professor, MyPlace-SelfStorage: *Über den Platzprofessor*. Online unter: <https://www.myplace.at/platzprofessor/ueber-den-platzprofessor> [letzter Zugriff: 05.01.2021].

## 2. Konzept und Geschichte

### 2.1 Definition „Selfstorage“

Wortwörtlich übersetzt bedeutet der englische Begriff „Selfstorage“ so viel wie „Selbstlagerung“. Es handelt sich hierbei um mietbare Lagerflächen zur „Selbsteinlagerung“;<sup>7</sup> wobei die englische Bezeichnung „Selfstorage“ auch am deutschen Markt gebräuchlich ist. Der Verband deutscher Self Storage Unternehmen e. V. definiert die Dienstleistung wie folgt:

„Self Storage ist das ‚Selbst‘-Einlagern von Gegenständen durch Privatpersonen oder Firmen in abgeschlossenen, sicheren, sichtgeschützten und bequem zugänglichen individuellen Mieteinheiten unterschiedlicher Größe bei sehr flexiblen Mietzeiten.“<sup>8</sup>

Im Gegensatz zu herkömmlichen Lagerungsunternehmen, welche die Sachen der KundInnen in Verwahrung nehmen und selbst über die Lagerung disponieren, vermieten Selfstorage-Unternehmen an ihre KundInnen jeweils ganz bestimmte Lagerflächen zu deren selbstständiger Benützung.<sup>9</sup> Die Grundfläche der Mieteinheiten variiert üblicherweise zwischen 1 und 100 Quadratmeter.<sup>10</sup> Wie über die angemieteten Flächen verfügt wird, bleibt gänzlich den MieterInnen überlassen. Lediglich die Einlagerung von verderblichen Gütern, Lebewesen und Gefahrgut (wie etwa Waffen oder Chemikalien) ist nicht gestattet.<sup>11</sup>

### 2.2 Geschichte des Einlagerns

Bereits im 19. Jahrhundert leisteten einige Unternehmen Pionierarbeit bei der professionellen Einlagerung von Privat- und Haushaltsgegenständen. Vor dem Hintergrund der steigenden Reiselust im 19. Jahrhundert wurden britische Bankinstitute gebeten, Wertsachen für verreisende KundInnen zu verwahren. Überfüllte Tresorräume zwangen die Banken bald dazu, in zusätzliche Lagerräume auszuweichen. In den 1850er Jahren wurde schließlich das erste speziell für

<sup>7</sup> Vgl. Nußbaumer, Martina; Stuißer, Peter: *Wo Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage.* – Zürich: Park Books, 2019, S. 12.

<sup>8</sup> Verband deutscher Self Storage Unternehmen e. V.: *Was ist Selfstorage?* Online unter: <https://www.selfstorage-verband.de/was-ist-self-storage/> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>9</sup> Vgl. Self Storage Association SSA: *What is Self Storage?* Online unter: <https://www.selfstorage.org/Portals/0/Library/Public%20Library/What%20is%20Self%20Storage%20012418.pdf?ver=2018-02-01-092909-247> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>10</sup> Vgl. Verband deutscher Self Storage Unternehmen e. V.: *Häufig gestellte Fragen.* Online unter: <https://www.selfstorage-verband.de/was-ist-self-storage/haeufig-gestellte-fragen/> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>11</sup> Vgl. Verband deutscher Self Storage Unternehmen e. V.: *13 Grad und diskret* (25.01.2015, WELT AM SONNTAG NR.4, Julika Pohle). Online unter: <https://www.selfstorage-verband.de/13-grad-und-diskret/#more-1> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

persönliche Gegenstände bestimmte Lagerhaus erbaut.<sup>12</sup> Ein weiterer Vorreiter auf dem Gebiet war das New Yorker Unternehmen Day & Meyer, Murray & Young, das sich seit 1896 um die Einlagerung von privaten Gegenständen kümmert. Das Geschäftskonzept dieses Unternehmens bestand vor allem darin, den Hausrat der New Yorker Oberschicht einzulagern, wenn diese für die Sommerfrische die Stadt verließ. 1927 eröffnete das Unternehmen ihr 15-geschossiges Lagerhaus, welches bereits mit temperierten Lagerräumen und einem ausgeklügelten Schienensystem für Container ausgestattet war:<sup>13</sup> „Das Unternehmen nahm die Idee der Selfstorage-Industrie vorweg“.<sup>14</sup>

Mitte der 1960er Jahre entstand in Texas die erste Generation von Selfstorage-Anlagen, wie wir sie heute kennen. Das Konzept traf auf rege Nachfrage und war auf Anhieb erfolgreich. Unternehmer im ganzen Land erkannten den Bedarf, eröffneten eigene Anlagen und entwickelten die Idee weiter.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Vgl. Self Storage Association SSA: *An Introduction to Self Storage*. Online unter: [https://www.selfstorage.org/Portals/0/Public%20Library/Intro\\_to\\_SelfStorage.pdf?ver=2010-06-16-000000-000](https://www.selfstorage.org/Portals/0/Public%20Library/Intro_to_SelfStorage.pdf?ver=2010-06-16-000000-000) [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>13</sup> Vgl. Bauwelt: *Häuser für Dinge – Selfstorage* (aus Bauwelt 10.2013, Petra Beck). Online unter: <https://www.bauwelt.de/themen/Haeuser-fuer-Dinge-Lager-Mietlager-Selfstorage-Staedtebau-2090502.html> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>14</sup> Ebd.

<sup>15</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuißer (2019), S. 26.

### 3. Der US-amerikanische Selfstorage-Markt

Mittlerweile ist der amerikanische Selfstorage-Markt hart umkämpft. Um im Wettbewerb mithalten zu können, sind gute Marktkenntnis, Erfahrung und Innovation gefragt.<sup>16</sup> Die Self Storage Association beschreibt den Marktwettbewerb in den USA wie folgt:

„Today’s storage investor operates in a very different environment, facing a highly competitive marketplace, and keeping abreast of the competitive edge requires a new level of sophistication in choosing your location and developing your project for maximum profits.“<sup>17</sup>

Die Federation of European Self Storage Associations schätzt, dass es heute über 54.000 Selfstorage-Anlagen verteilt über die gesamten Vereinigten Staaten gibt.<sup>18</sup> Ein Rückblick auf die letzten 40 Jahre zeigt, dass Selfstorage eine der stärksten Wachstumsraten im Sektor Gewerbeimmobilien aufweist. Rund jeder zehnte amerikanische Haushalt ist Mieter einer Selfstorage-Einheit. Für jede amerikanische Bürgerin und jeden amerikanischen Bürger stehen theoretisch 0,7 Quadratmeter Storage-Fläche zur Verfügung. Das bedeutet, bildlich gesprochen, dass die gesamte amerikanische Bevölkerung zeitgleich auf den Storage-Flächen des Landes Platz finden würde.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Vgl. Self Storage Association SSA: *An Introduction to Self Storage* [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>17</sup> Ebd.

<sup>18</sup> Vgl. FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2019*. Online unter: <https://www.fedessa.org/resource/fedessa-european-self-storage-annual-survey-2019-pdf.html> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>19</sup> Vgl. Self Storage Association SSA: *Preamble and Fact Sheet* (2015). Online unter: [https://www.selfstorage.org/LinkClick.aspx?fileticket=fJYAow6\\_AU0%3D&portalid=0](https://www.selfstorage.org/LinkClick.aspx?fileticket=fJYAow6_AU0%3D&portalid=0) [06.10.2020].



## 4. Der europäische Selfstorage-Markt

### 4.1 Boom des Selfstorage-Marktes in Europa

Der Boom von Selfstorage-Einrichtungen beschränkt sich nicht nur auf die USA. Das Konzept fasste auch in Europa Fuß. In den letzten zehn Jahren ist die Selfstorage-Branche in Europa rasant gewachsen. Laut der Federation of European Self Storage Associations gelten die Marktaussichten als sehr gut. Dennoch steht der europäische Markt mit aktuell geschätzten 4.831 Einrichtungen erst am Anfang<sup>20</sup> und wird vermutlich nie eine ähnlich hohe Marktdurchdringung wie in den Vereinigten Staaten erreichen können, was mit der spezifischen Wohn- und Lebensstruktur sowie der höheren Mobilität der AmerikanerInnen zusammenhängt.<sup>21</sup>

In Europa kommen derzeit rund neun Selfstorage-Anlagen auf eine Million EinwohnerInnen. In den USA ist die Marktdurchdringung mit 166 Selfstorage-Anlagen pro einer Million EinwohnerInnen knapp 19mal höher.<sup>22</sup> Wie aus der folgenden Darstellung ersichtlich ist, stehen in den USA 0,7 Quadratmeter Storage-Fläche pro EinwohnerIn zur Verfügung, während es in Europa durchschnittlich nur 0,02 Quadratmeter sind.<sup>23</sup>

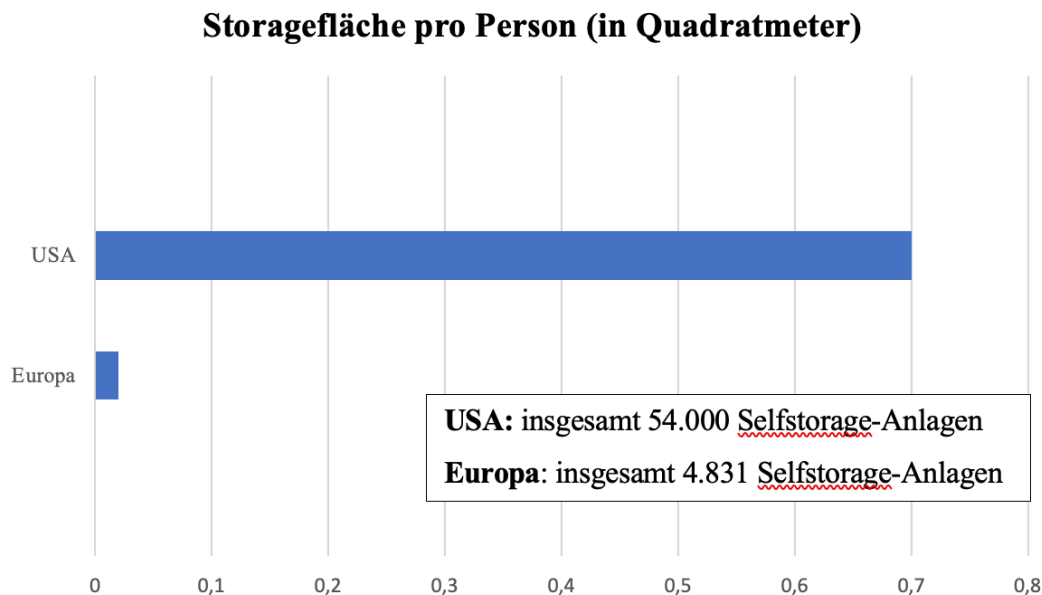


Abbildung 1- Statistik: Lagerfläche pro Person – USA und Europa im Vergleich

<sup>20</sup> Vgl. FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2020*. Online unter:

<https://storymaps.arcgis.com/stories/54d6c26c277a41068498b4e9995109ea/print> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>21</sup> Vgl. MyPlace-SelfStorage: *Selfstorage – Lagerkonzept aus den USA Entwicklung und Chancen der Branche in Europa* (1.10.2003). Online unter: <https://www.myplace.at/presse/selfstorage---lagerkonzept-aus-den-usa-entwicklung-und-chancen-der-branche-europa> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>22</sup> Vgl. Interview des Verfassers mit Martin Gerhardus am 20.10.2020.

<sup>23</sup> Vgl. FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2020* [letzter Zugriff: 13.10.2020].

## 4.2 Gegenüberstellung der Rahmenbedingungen in den USA und in Europa

Die amerikanische Grundidee lässt sich in Europa nicht eins zu eins umsetzen, sondern muss an die europäischen Verhältnisse angepasst werden. Die Ethnologin und Kulturanthropologin Petra Beck beschreibt die Ausdehnung des Selfstorage-Marktes auf Europa wie folgt:

„Selfstorage ist ein originär US-amerikanisches Phänomen, eine Dienstleistung, die in Europa erst nach und nach adaptiert wird. Die kulturelle Übersetzung dieses Phänomens ist noch nicht abgeschlossen, sie ist jedoch auf dem besten Weg.“<sup>24</sup>

Der europäische Selfstorage-Markt ist nicht nur später entstanden und weniger entwickelt, er unterscheidet sich vom amerikanischen Markt auch in der Verteilung der Standorte: Die ersten amerikanischen Selfstorage-Anlagen (Mitte der 60er Jahre) waren allesamt in ländlichen Gebieten angesiedelt. Diese so genannten „Rural Storage Facilities“ waren der Ausgangspunkt der amerikanischen Selfstorage-Industrie.<sup>25</sup> In der Folge rückten die Lagerhäuser tendenziell immer näher an die Ballungszentren heran.<sup>26</sup> Dennoch haben die Amerikaner die Tradition der ruralen Storage-Anlagen beibehalten. Auch heute befindet sich der Großteil der amerikanischen Selfstorage-Anlagen in ländlichen (16 Prozent) oder in suburbanen Gebieten (52 Prozent). Nur knapp ein Drittel (32 Prozent) ist im urbanen Raum situiert.<sup>27</sup>

In Europa boomt Selfstorage vor allem im urbanen Bereich und galt von vornherein als Großstadtphänomen.<sup>28</sup> Mittlerweile entstehen jedoch auch hierzulande kleine Selfstorage-Anlagen im ruralen Raum. Immer häufiger werden Hallen zu einfachen Selfstorage-Lagern umfunktioniert. Auch wenn die BetreiberInnen dieser Anlagen weniger professionell agieren als die großen Unternehmen in den Ballungsräumen, können sie die lokalen Lagerbedürfnisse relativ gut bedienen.<sup>29</sup>

Im Durchschnitt ist der Selfstorage-Mietzins in Amerika deutlich geringer als in Europa, was wesentlich auf die unterschiedliche Standortverteilung in den beiden Märkten zurückzuführen ist. Bei differenzierter Betrachtung zeigt sich jedoch, dass die Mietzinse in den amerikanischen

<sup>24</sup> Bauwelt: *Häuser für Dinge – Selfstorage* [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>25</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuißer (2019), S. 26.

<sup>26</sup> Vgl. Die unabhängige Immobilien Redaktion: *Großstadtphänomen Lagerraum – Interview mit MyPlace Gründer Martin Gerhardus* (20.02.2019, Walter Senk). Online unter: <https://immobilien-redaktion.com/trends-digitalisierung/grossstadtphaenomen-lagerraum-interview-mit-myplace-gruender-martin-gerhardus/> [letzter Zugriff: 28.10.2020].

<sup>27</sup> Vgl. Bauwelt: *Häuser für Dinge – Selfstorage* [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>28</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuißer (2019), S. 26.

<sup>29</sup> Vgl. Interview des Verfassers mit Martin Gerhardus am 20.10.2020.

Ballungsräumen mit den Preisen in Europa vergleichbar sind und mancherorts sogar höher liegen. Die Selfstorage-Mietzinse in Metropolen wie New-York City, San Francisco oder Downtown Chicago zählen zu den höchsten weltweit. In den peripheren Räumen liegen die Preise wiederum weit unter dem europäischen Durchschnitt.<sup>30</sup>

### 4.3 Entwicklung des europäischen Marktes

Innerhalb Europas ist der Selfstorage-Markt in Großbritannien weitaus am besten etabliert. Die ersten Anlagen des Landes entstanden Anfang der 80er Jahre in London. Seitdem ist der Markt auf etwa 1.900 Einrichtungen angewachsen.<sup>31</sup> Über Skandinavien, die Beneluxstaaten und Frankreich erreichte das Konzept auch Deutschland und schließlich Österreich.<sup>32</sup> In Deutschland entstand die erste Selfstorage-Anlage 1997. Diese wurde vom Unternehmen LAGERBOX Holding GmbH, damals noch unter dem Namen Bernheims Mini-Lager, in Düsseldorf-Heerdt eröffnet.<sup>33</sup> Zwei Jahre später, im Jahr 1999, eröffnete MyPlace-SelfStorage das erste Lager Österreichs am Stadtrand von Wien.<sup>34</sup> Die Schweiz stellt eine Ausnahme dar: In Zürich nahm bereits 1979 ein Selfstorage-Lagerhaus den Betrieb auf – die erste Anlage in Europa. Der Schweizer Ingo Portz brachte die Idee damals aus den USA mit und gründete sein eigenes Unternehmen unter dem Namen Ministorage AG.<sup>35</sup> 2008 wurde das Unternehmen vom Schweizer Marktführer Zebrabox Services SA aufgekauft.<sup>36</sup>

---

<sup>30</sup> Vgl. ebd.

<sup>31</sup> Vgl. Self Storage Association United Kingdom SSAUK: *History*. Online unter: <https://www.ssauk.com/industry-info/history.html> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>32</sup> Vgl. Euram Fonds, Pickens Selfstorage: *Verkaufsprospekt* (2010). Online unter: <https://www.yumpu.com/de/document/view/6443801/n-fondsvermittlung24de> [letzter Zugriff: 02.01.2021].

<sup>33</sup> Vgl. LAGERBOX Holding GmbH: *Historie – eine Erfolgsgeschichte*. Online unter: <https://www.lagerbox.com/darum-lagerbox/geschichte> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>34</sup> Vgl. MyPlace-SelfStorage: *Jubiläumsinterview 20 Jahre MyPlace-SelfStorage – Vom Startup zum Großstadtphänomen* (01.2019, mit Martin Gerhardus). Online unter: [https://www.myplace.de/sites/default/files/Jubilaeumsinterview\\_20-Jahre-MyPlace.pdf](https://www.myplace.de/sites/default/files/Jubilaeumsinterview_20-Jahre-MyPlace.pdf) [letzter Zugriff: 14.02.2021].

<sup>35</sup> Vgl. Neue Zürcher Zeitung: *Wo lagert man ein ausgestopftes Krokodil?* (30.06.2005). Online unter: <https://www.nzz.ch/articleCUL7O-1.154238> [letzter Zugriff: 14.09.2020].

<sup>36</sup> Vgl. Zebrabox Services SA: *Über uns*. Online unter: <https://www.zebrabox.ch/de/privatkunden/uber-zebra-box> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

## 5. Selfstorage im deutschsprachigen Raum

### 5.1 Entwicklung des Marktes

In diesem Teil der Arbeit möchte ich mich speziell mit dem Selfstorage-Markt im deutschsprachigen Raum, namentlich in Deutschland, Österreich und der Schweiz, auseinandersetzen. Der Markt der DACH-Region lässt sich gut gesamthaft betrachten und beschreiben, da die Gegebenheiten in den drei Ländern sehr ähnlich sind. Die rechtlichen Rahmenbedingungen variieren zwar in den einzelnen Staaten, der Markt selbst verhält sich jedoch völlig ident.<sup>37</sup>

Mittlerweile gibt es in der gesamten DACH-Region 529 Selfstorage-Anlagen: 123 Standorte in Österreich, 285 in Deutschland und 121 in der Schweiz. Auf eine Million EinwohnerInnen der DACH-Region entfallen etwas mehr als fünf Selfstorage-Anlagen. Die Gesamtlagerfläche beträgt rund 906.000 Quadratmeter. Es stehen also theoretisch jeder Einwohnerin und jedem Einwohner der DACH-Region 0,009 Quadratmeter Lagerfläche zur Verfügung. Damit liegt das Lagerangebot des deutschsprachigen Raumes deutlich unter dem europäischen Durchschnitt von neun Selfstorage-Anlagen pro einer Million EinwohnerInnen und 0,02 Quadratmetern Lagerfläche pro EinwohnerIn.<sup>38</sup> Wie die folgende Darstellung zeigt, ist die Durchdringung am deutschsprachigen Markt im Vergleich zu den europäischen Spitzenreitern (wie Großbritannien, Schweden oder den Niederlanden) noch relativ gering.<sup>39</sup>

#### Floor space per capita

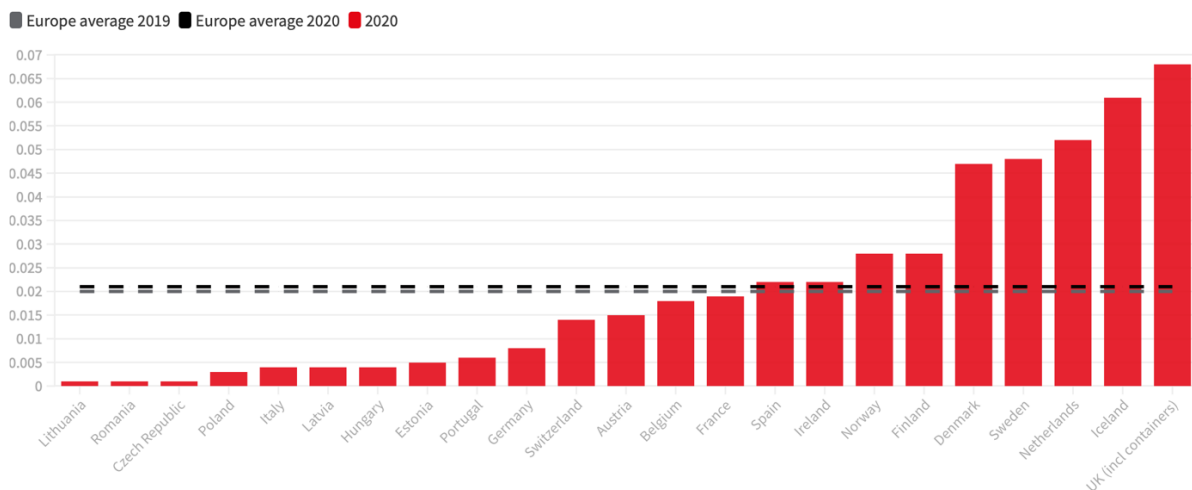


Abbildung 2 - Statistik: Aktuelle Lagerfläche pro Person in Europa

<sup>37</sup> Vgl. Interview des Verfassers mit Martin Gerhardus am 20.10.2020.

<sup>38</sup> Vgl. FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2020* [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>39</sup> Vgl. Interview des Verfassers mit Martin Gerhardus am 20.10.2020.

Mathias Ihle, Geschäftsführer des deutschen Anbieters Selbstlagerbox GmbH, beschreibt die derzeitige Situation des deutschen Marktes wie folgt:

„Germany continues to remain a market that is undersupplied, and with key cities having limited or no competition. Whilst the property market is making land values prohibitively high in certain areas, we are finding local experience is enabling us to find opportunities to develop with our capital partners [...]“<sup>40</sup>

Diese Aussage trifft auf die gesamte DACH-Region zu. Der Markt ist weiterhin unterversorgt und zeigt viel Potential zur Expansion. In vielen wichtigen Städten existiert nur wenig oder gar kein Wettbewerb. Markteinstieg und Expansion sind von vornherein schwierig, da sich kaum geeignete Immobilien zu erschwinglichen Preisen finden lassen. Martin Gerhardus, geschäftsführender Gesellschafter von MyPlace-SelfStorage, bestätigt im Interview, dass die Neueröffnung eines Lagers seines Unternehmens ein langwieriger Prozess sei: „Man muss einen Standort finden, man muss ihn genehmigen lassen und dann anfangen zu vermieten. Das ist ein Zeitraum, der doch zehn bis zwölf Jahre dauert.“<sup>41</sup>

## 5.2 Unterteilung des Selfstorage-Angebotes

Allgemein lässt sich das gewerbliche Selfstorage-Angebot der DACH-Region in drei Modelle einteilen. Es wird zwischen Container- und Garagenanlagen, mehrgeschossigen Lagerhäusern sowie kleinen innerstädtischen Selfstorage-Anlagen unterschieden.<sup>42</sup>

Bei den Container- und Garagenanlagen handelt es sich um Container- und Garagenzeilen auf großen Freiflächen. Sie bieten eine Zufahrsmöglichkeit zu jeder einzelnen Mieteinheit, was die Ein- und Auslagerung von Gegenständen wesentlich vereinfacht. Um die Zufahrt zu gewährleisten, können die Container- und Garagenzeilen nur ebenerdig errichtet werden. Es werden daher für Anlagen dieser Art dementsprechend große Flächen benötigt. Container- und Garagenanlagen lassen sich relativ schnell auf- und auch wieder abbauen. Sie werden daher häufig auf Flächen betrieben, die Gegenstand einer Neu- beziehungsweise Umplanung von größeren Bauprojekten sind. Container- und Garagenanlagen werden allerdings nicht allen Kundenwünschen gerecht: Sie bieten in der Regel keinen verlässlichen Schutz gegen Frost und Kondenswasser und eignen sich daher nicht für die Einlagerung von kälte- und nässeempfindlichen Gegenständen. Auch handelt

---

<sup>40</sup> FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2019* [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>41</sup> Interview des Verfassers mit Martin Gerhardus am 20.10.2020.

<sup>42</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuibler (2019), S. 13.

es sich üblicherweise um Lagerabteile in einheitlicher Größe, zumeist zwischen 20 und 25 Quadratmetern, wodurch die Auswahl für die KundInnen stark eingeschränkt ist.<sup>43</sup>

Die Mieteinheiten mehrgeschossiger Lagerhäuser sind in eigens errichteten oder adaptierten Lagerhallen untergebracht,<sup>44</sup> die meist mehrere tausend Quadratmeter groß sind.<sup>45</sup> Sie sind üblicher Weise mit großen ebenerdigen Ladebereichen, Parkplätzen, Lastenaufzügen und großzügigen Wegesystemen ausgestattet. Da die Gebäude speziell für Selfstorage errichtet beziehungsweise adaptiert wurden, verfügen sie über eine ideale Logistik und eine hohe Lagerkapazität. Die Standorte sind mit Mitarbeitern besetzt und in der Regel an den Hauptausfallstraßen größerer Städte situiert.<sup>46</sup>

Die BetreiberInnen kleiner innerstädtischer Selfstorage-Anlagen haben sich darauf spezialisiert, ehemalige Geschäftslokale in Lagerabteile umzufunktionieren.<sup>47</sup> Diese Anlagen haben in der Regel eine Größe zwischen 200 und 500 Quadratmetern, in denen 10 bis 40 Abteile untergebracht sind. Aufgrund ihrer zentralen Standorte im innerstädtischen Raum können sie den lokalen Markt sehr gut bedienen. Die umfunktionierten Geschäftslokale weisen jedoch eine eingeschränkte Logistik auf und sind mit Auto oder LKW kaum zu bewirtschaften.<sup>48</sup>

---

<sup>43</sup> Vgl. Interview des Verfassers mit Martin Gerhardus am 20.10.2020.

<sup>44</sup> Vgl. Presse: *Eine neue Chance für B- und C-Lagen* (28.06.2019, Michael Loibner). Online unter: <https://www.diepresse.com/5651621/eine-neue-chance-fur-b-und-c-lagen?from=rss> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>45</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuibler (2019), S. 25.

<sup>46</sup> Vgl. Interview des Verfassers mit Martin Gerhardus am 20.10.2020.

<sup>47</sup> Vgl. Presse: *Eine neue Chance für B- und C-Lagen* [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>48</sup> Vgl. Interview des Verfassers mit Martin Gerhardus am 20.10.2020.

## 6. Analyse der Nachfrage im deutschsprachigen Raum

In diesem Kapitel möchte ich mich zunächst mit den individuellen Motiven für das Einlagern befassen und sodann die soziale und städtebauliche Entwicklung analysieren, welche die Nachfrage nach der Dienstleistung Selfstorage stetig wachsen lässt.

### 6.1 Motive für das Einlagern

Die Ethnologin und Kulturanthropologin Petra Beck bezeichnet Selfstorage als eine hochindividualisierte Praxis. Es lassen sich keine typischen Selfstorage-KundInnen und keine typische Nutzung der Mietlager feststellen. Dafür sind die Motive für die Anmietung eines Selfstorage-Lagers zu vielfältig.<sup>49</sup> Laut Martin Gerhardus lässt sich der Bedarf nach Lagerfläche nicht einer bestimmten sozialen Schicht zuschreiben. Er sagt über seine KundInnen: „Alles ist dabei. Es gibt den sehr reichen Menschen, der seine Bilder bei uns aufbewahrt, und den Obdachlosen, der sein einziges Hab und Gut hier unterstellt.“<sup>50</sup>

Es lässt sich allerdings feststellen, dass der Kundenstock zu etwa zwei Drittel aus Privatpersonen und einem Drittel aus Geschäftsleuten besteht. Unter den GeschäftskundInnen finden sich häufig RechtsanwältInnen, SteuerberaterInnen sowie NotarInnen, die zusätzliche Lagerfläche für die ihnen obliegende Aktenaufbewahrung benötigen. Handwerker und Handwerkerinnen holen ihre Materialien und Werkzeuge morgens aus ihrem Lager ab und bringen diese abends wieder zurück. Geschäftsinhaber und Geschäftsinhaberinnen weichen auf Selfstorage-Lager aus, um sich die Kosten eigener Lagerräume in teurer (Innenstadt-)Lage zu ersparen. Selbstständige im E-Commerce-Bereich nutzen Lagerräume für die Zwischenlagerung der von ihnen vertriebenen Waren.<sup>51</sup> Sie operieren aus ihren Mietlagern heraus und können „on demand“ aufstocken und versenden.<sup>52</sup>

Die Mehrheit der PrivatkundInnen mietet spontan und kurzfristig. Sie benötigen eine vorübergehende Lagermöglichkeit, um etwa eine Renovierung oder einen Umzug zu

---

<sup>49</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuißer (2019), S. 27.

<sup>50</sup> Presse: „*Man merkt sehr schnell, was wichtig ist*“ (03.04.2019, Gerhard Hofer). Online unter: <https://www.diepresse.com/5605027/myplace-grunder-gerhardus-man-merkt-sehr-schnell-was-wichtig-ist> [letzter Zugriff: 10.01.2021].

<sup>51</sup> Vgl. ebd.

<sup>52</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuißer (2019), S. 27.

überbrücken.<sup>53</sup> Petra Beck spricht in diesem Zusammenhang von „Einschnitten in Biographien“.<sup>54</sup> Damit gemeint sind sämtliche Ereignisse, die „Dinge freisetzen“<sup>54</sup>, „in Umlauf bringen“<sup>54</sup> oder „überflüssig machen“<sup>54</sup>, wie etwa eine Scheidung, ein Todesfall oder ein Jobangebot in einer anderen Stadt.<sup>55</sup> Es gibt aber auch langjährige MieterInnen. Sie nutzen ihre Selfstorage-Einheit um alles, was zu Hause keinen Platz findet, längerfristig einzulagern.<sup>56</sup>

Dabei zeigt sich, dass das Aufbewahren von Gegenständen für Menschen häufig eine emotionale Bedeutung hat.<sup>57</sup> „Viele Dinge sind für uns mehr als reine Objekte. Sie haben eine individuelle Geschichte und damit auch immer einen individuellen Wert.“<sup>58</sup> Sie sind für uns „Erinnerungsstücke, Reliquien, Sammelobjekte, Wertgegenstände.“<sup>59</sup> Wir hängen mit unserem Herz an diesen Gegenständen, auch wenn sie (objektiv) wertlos oder unpraktisch sind. Es fällt uns schwer, uns von solchen Dingen zu trennen.<sup>60</sup> Insofern erfüllen Selfstorage-Lager (ähnlich wie Museen, Friedhöfe oder Archive) auch eine „erinnerungskulturelle“<sup>61</sup> Funktion.<sup>62</sup>

## 6.2 Der Überfluss an Gegenständen

Schätzungen zufolge besitzt jeder Mensch der westlichen Welt etwa 10.000 Dinge.<sup>63</sup> Unsere Gesellschaft ist vom Konsum geprägt. Er stellt für uns eine Form der Belohnung dar und befriedigt unser Verlangen nach Zufriedenheit und Glück. Mit diesem Verhalten geht ein immer größer werdendes Platzproblem einher.<sup>64</sup>

„Das unendliche Angebot von Produkten und auch die Leistbarkeit nehmen einfach zu. Wenn Sie an die alten Bauertruhen denken, dann war da die ganze Aussteuer drinnen. In einer Kiste. Und die war nicht sehr groß. Wenn heute jemand übersiedelt, dann füllen seine Kisten einen ganzen Lastwagen. Wir besitzen also mehr als früher.“<sup>65</sup>

Die durch diese Entwicklung erhöhte Nachfrage nach Selfstorage-Lagerplatz wird durch einen zunehmenden Trend in Richtung minimalistischer Wohnstil noch verstärkt: Immer mehr

<sup>53</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuißer (2019), S. 27.

<sup>54</sup> Formulierung entnommen aus: Bauwelt: *Häuser für Dinge – Selfstorage* [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>55</sup> Vgl. Bauwelt: *Häuser für Dinge – Selfstorage* [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>56</sup> Vgl. Potsdamer Neuste Nachrichten: *Möbel-Tetris in der Innenstadt* (26.08.2019, Birte Förster). Online unter: <https://www.pnn.de/potsdam/myplace-moebel-tetris-in-der-innenstadt/24940984.html> [letzter Zugriff: 31.10.2020].

<sup>57</sup> Vgl. MyPlace-SelfStorage: *Vom Lagern des Nutzlosen und Unentbehrlichen* (11.02.2016). Online unter: <https://www.myplace.at/presse/vom-lagern-des-nutzlosen-und-unentbehrlichen-0> [letzter Zugriff: 05.01.2021].

<sup>58</sup> Platz Professor, MyPlace-SelfStorage: *Podcast-Tipp: Warum hängen wir an Dingen?* (03.03.2020). Online unter: <https://www.myplace.at/platzprofessor/podcast-tipp-warum-haengen-wir-dingen> [letzter Zugriff: 05.01.2021].

<sup>59</sup> Ebd.

<sup>60</sup> Vgl. MyPlace-SelfStorage: *Vom Lagern des Nutzlosen und Unentbehrlichen* [letzter Zugriff: 05.01.2021].

<sup>61</sup> Formulierung entnommen aus: Nußbaumer / Stuißer (2019), S. 31.

<sup>62</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuißer (2019), S. 31.

<sup>63</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuißer (2019), S. 32.

<sup>64</sup> Vgl. Platz Professor, MyPlace-SelfStorage: *Das Recht auf Stauraum* (11.11.2013, Sebastian Sohl). Online unter: <https://www.myplace.at/platzprofessor/das-recht-auf-stauraum> [letzter Zugriff: 10.01.2021].

<sup>65</sup> Presse: „Man merkt sehr schnell, was wichtig ist“ [letzter Zugriff: 10.01.2021].



Zeitschriften, Blogs und sogar Serien widmen sich diesem Thema. Sie bieten Ratschläge an, um erfolgreich auszusortieren und Platz zu schaffen: „Der Überfluss, in dem wir leben, belastet [...] offenbar zunehmend auch das Wohlbefinden vieler Menschen - sie fühlen sich eingeeengt und bedrängt von ihrem Besitz.“<sup>66</sup> Die Trennung von überflüssigen Gegenständen wird vielfach als Befreiung empfunden.<sup>67</sup> In einer Welt des Überflusses gilt nicht die Menge an Dingen, die jemand besitzt, sondern freier Raum als Privileg.<sup>68</sup>

### 6.3 Stauraum-Knappheit im urbanen Raum

Weltweit herrscht eine ungebrochene Dynamik der Verstädterung. Seit dem Jahr 2008 lebt die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten,<sup>69</sup> in Europa sogar schon mehr als 70 Prozent.<sup>70</sup> Auch in den Städten der DACH-Region ist Raum knapp und teuer.<sup>71</sup> Steigende Bevölkerungszahlen und unzureichender Wohnungsneubau treiben die Preise am Wohnungsmarkt in die Höhe.<sup>72</sup> Angesichts der steigenden Wohnkosten sparen die Menschen an Platz und wohnen auf immer engerem Raum.<sup>73</sup> Auch der Wohnbau hat auf diese Entwicklungen reagiert: Um preiswertere Immobilien zu schaffen, werden Wohnungen immer effizienter geschnitten. „Wohnungen werden geteilt, Wände eingezogen und Platz eingespart“.<sup>74</sup> Dabei wird auf ausreichenden Stauraum kaum Rücksicht genommen.<sup>75</sup>

Vor dem Hintergrund der steigenden Bevölkerungszahlen und des Mangels an unbebauten Flächen wird im Städtebau zunehmend auf Maßnahmen der „Nachverdichtung“,<sup>76</sup> sprich die Nutzung von Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauungen, gesetzt.<sup>77</sup> Diese Maßnahmen beinhalten

---

<sup>66</sup> Nußbaumer / Stuibler (2019), S. 32.

<sup>67</sup> Geppbloggt: *Lagerkoller* (15.02.2019, Joseph Gepp). Online unter: <https://geppbloggt.com/2019/02/15/lagerkoller/> [letzter Zugriff: 05.01.2021].

<sup>68</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuibler (2019), S. 34.

<sup>69</sup> Vgl. Dittrich, Elisabeth; Dorfinger, Johannes; Fridrich, Christian; Fuhrmann, Bettina; Mayer, Elisabeth; Müllneritsch, Ines; Kögler, Gottfried; Müllauer-Hager, Barbara: *global 8. Geographie und Wirtschaftskunde*. – Wien: Österreichischer Bundesverlag Schulbuch GmbH & Co KG, 2019, S. 110.

<sup>70</sup> Vgl. Hitz, Harald; Kowarz Andreas; Kucera, Ingrid; Malcik, Wilhelm: *Meridiane 8*. – Wien: Ed. Hölzel Verlag, Nachdruck 2016, S. 170.

<sup>71</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuibler (2019), S. 14.

<sup>72</sup> Vgl. ebd., S. 37.

<sup>73</sup> Vgl. ebd., S. 38.

<sup>74</sup> Ebd., S. 36.

<sup>75</sup> Vgl. ebd., S. 37.

<sup>76</sup> Vgl. Platz Professor, *MyPlace-SelfStorage: Bevölkerungswachstum und Nachverdichtung in Wien: Selfstorage gewinnt weiter an Bedeutung* (09.07.2015, Martin Gerhardus). Online unter: <https://www.myplace.at/platzprofessor/bevoelkerungswachstum-und-nachverdichtung-wien-selfstorage-gewinnt-weiter-bedeutung> [letzter Zugriff: 05.01.2021].

<sup>77</sup> Vgl. Baunetz\_Wissen: *Nachverdichtung*. Online unter: <https://www.baunetzwissen.de/glossar/n/nachverdichtung-1097483> [letzter Zugriff: 17.01.2021].

insbesondere den Ausbau von Dachböden zu Wohnungen. Ein derartiger Zugewinn an Wohnraum bewirkt zugleich einen Verlust an Fläche, die herkömmlich als Stauraum dient.<sup>78</sup>

## 6.4 Steigende Mobilität in allen Lebensbereichen

Unsere Gesellschaft erfährt eine stetige Steigerung in ihrer Mobilität. Wir verändern unsere Lebensumstände häufiger,<sup>79</sup> sei es im Beruf, sei es im Privatleben:

„Weltweit steigt die berufliche Mobilität, ebenso steigen die Scheidungsraten, sprich die Beziehungsmobilität. Ein neuer Job in einer anderen Stadt, das Zusammenziehen mit dem Partner oder der Partnerin, Scheidung, Auszug, Umzug und Todesfall in der Familie [...]“<sup>80</sup>

Aufgrund der Beschleunigung unseres Lebens auf allen Ebenen kommt es immer häufiger zu „Einschnitten in Biographien“, wie sie bereits in Kapitel 5.1 (Motive für das Einlagern) erwähnt sind. Heutzutage werden Beziehungen „mehr für Lebensabschnitte als fürs Leben geführt“<sup>81</sup>, Jobs sind „Sprungbretter für andere, bessere Jobs“<sup>81</sup> und Auslandsjahre gelten als „Sammelphasen“<sup>81</sup> für Erfahrungen.

Bei der zunehmenden Frequenz, mit der sich die Lebensumstände verändern, erfüllen Selfstorage-Lager für eine wachsende Anzahl von KundInnen die Funktion eines Ruhepols. Sie sind fixe „Ankerpunkte“ in ungewissen Lebensumständen.<sup>82</sup> Im Buch „Wo Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage“ wird in diesen Kontext das Beispiel einer Friseurin genannt, die ihren gesamten Hausrat einlagert und auf einem Kreuzfahrtschiff anheuert.<sup>83</sup>

<sup>78</sup> Vgl. Platz Professor, MyPlace-SelfStorage: *Bevölkerungswachstum und Nachverdichtung in Wien: Selfstorage gewinnt weiter an Bedeutung* [letzter Zugriff: 05.01.2021].

<sup>79</sup> Vgl. FUTURZWEI. Stiftung Zukunftsfähigkeit.: *Im Spiegel des Alublechs: Was für eine Geschichte erzählt Selfstorage über uns?* (02.12.2019, Juliane Klaura). Online unter: <https://futzurzwei.org/article/1257> [letzter Zugriff: 21.02.2021].

<sup>80</sup> Nußbaumer / Stuibler (2019), S. 25.

<sup>81</sup> Formulierung entnommen aus: FUTURZWEI. Stiftung Zukunftsfähigkeit.: *Im Spiegel des Alublechs: Was für eine Geschichte erzählt Selfstorage über uns?* [letzter Zugriff: 14.02.2021].

<sup>82</sup> Vgl. Platz Professor, MyPlace-SelfStorage: *Storage Places – Facilitatorinnen veränderter Lebensrealitäten* (28.11.2012, Martin Schinagl). Online unter: <https://www.myplace.at/platzprofessor/storage-places-facilitatorinnen-veraenderter-lebensrealitaeten> [letzter Zugriff: 21.02.2021].

<sup>83</sup> Vgl. Nußbaumer / Stuibler (2019), S. 34.

## 7. Zukunft des Selfstorage Marktes

### 7.1 Digitalisierung in der Selfstorage-Branche

Am Geschäftsmodell von Selfstorage wird sich in Zukunft nicht viel ändern: „[...] man sieht [...], dass das Grundkonzept über die Jahre im Kern gleichgeblieben ist: Lagerräume in hoher Qualität, die kurzfristig und problemlos anzumieten sind. Nahe beim Kunden und effizient in der Abwicklung.“<sup>84</sup> Rund um das Produkt herum gibt es jedoch einige Entwicklungen.

Die Art und Weise, wie Menschen Produkte und Dienstleistungen ausfindig machen und erwerben, hat sich im letzten Jahrzehnt erheblich gewandelt. Dies hat sich auch in der Selfstorage-Branche bemerkbar gemacht. Selfstorage-Anbieter fokussieren ihre Marketingstrategien vermehrt auf Online-Präsenz und setzen bei der Interaktion mit den KundInnen zunehmend auf digitale Lösungen. Online-Tools für Buchungen und Kontoverwaltung, Live-Chats und sogar der Zutritt zu den Selfstorage-Einheiten per Smartphone sollen vor allem die Präferenzen der jüngeren KundInnen ansprechen. Dabei ist ein möglichst benutzerfreundliches System, das zugleich ausreichende Sicherheit bietet, besonders wichtig.<sup>85</sup>

### 7.2 Der Selfstorage-Markt in der COVID-19-Pandemie

Die COVID-19-Pandemie und die damit einhergehenden Lockdowns haben die Wirtschaft weltweit schwer getroffen. Neben anderen Sektoren wie beispielsweise der Gesundheitsindustrie und der Logistik hat sich die Selfstorage-Branche in der bisherigen Krise als widerstandsfähig erwiesen.<sup>86</sup>

Dies bestätigt die Erfahrungen aus der globalen Wirtschaftskrise ab dem Jahr 2008, in der das Konzept Selfstorage von AnalystInnen an der Wall Street als „rezessionsresistent“ eingestuft wurde.<sup>87</sup>

Die jüngsten Studien der Federation of European Self Storage Associations haben ergeben, dass die Selfstorage-Branche im Vergleich zu den Vorjahren keine nennenswerte Steigerung der

---

<sup>84</sup> Die unabhängige Immobilien Redaktion: *Großstadtphänomen Lagerraum – Interview mit MyPlace Gründer Martin Gerhardus* [letzter Zugriff: 28.10.2020].

<sup>85</sup> Vgl. FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2019* [letzter Zugriff: 13.10.2020].

<sup>86</sup> Vgl. FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2020* [letzter Zugriff: 31.10.2020].

<sup>87</sup> Vgl. Self Storage Association SSA: *Preamble and Fact Sheet* [letzter Zugriff: 06.10.2020].

Rückstände und Ausfälle bei Kundenzahlungen zu verzeichnen hatte.<sup>88</sup> Rennie Schafer, der CEO der Federation of European Self Storage Associations, beschreibt die Situation wie folgt:

„The industry has once again shown it's resistance to economic adversity during the COVID-19 crisis with minimal loss of occupancy or revenue during lockdown or increase in bad debts since. Many operators now performing above their year on year results from 2019“<sup>89</sup>

Martin Gerhardus von MyPlace-SelfStorage bestätigt diese Aussage: Sein Unternehmen erfuhr eine etwas gedämpfte Nachfrage während der Lockdown-Phase im Frühjahr 2020. Ab etwa Mitte Juli 2020 erhöhte sich die Nachfrage und lag im Herbst sogar über dem Niveau der Vorjahre [Stand 20.10.2020]. Gerhardus vermutet, dass die erhöhte Nachfrage damit zusammenhängt, dass die Menschen während der Ausgangsbeschränkungen wesentlich mehr Zeit zu Hause verbrachten und sich intensiv mit ihrem Wohnraum beschäftigen konnten, was vermehrt Entrümpelungs- und Auslagerungsaktionen zur Folge hatte.<sup>90</sup>

Ende 2020 befindet sich Europa auf einem zweiten Höhepunkt der COVID-19-Pandemie. Die Regierungen vieler Staaten sehen sich gezwungen, drastische Einschränkungen bis hin zu neuerlichen Lockdowns zu verordnen [Stand 1.1.2021]. Die jüngsten Entwicklungen werfen viele Fragen auf: Wie werden die wirtschaftlichen Bedingungen nach weiteren Lockdowns aussehen? Wie viele KundInnen werden ihre Mietlager aus finanziellen Gründen aufgeben müssen?

Die Entwicklung während und vor allem nach der ersten Welle der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 hat gezeigt, dass sich auch neue Chancen für den Selfstorage-Markt eröffnen: Werden mehr Menschen die Zeit finden, ihre Wohnungen und Häuser zu entrümpeln, nachdem sie dort für eine gewisse Zeit eingesperrt waren? Werden die Menschen zunehmend von zu Hause aus arbeiten und mehr Platz für ihr Homeoffice schaffen? Werden mehr EinzelhändlerInnen auf E-Commerce umsteigen und Selfstorage zur Lagerung ihres Sortiments nutzen?<sup>91</sup> Wie auch immer die Antwort auf diese Fragen lauten mag, es wird jedenfalls interessant sein, in Zukunft auf die jetzige Situation zurückzublicken und ein Resümee zu ziehen.

---

<sup>88</sup> Vgl. FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2020* [letzter Zugriff: 31.10.2020].

<sup>89</sup> FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2020* [letzter Zugriff: 31.10.2020].

<sup>90</sup> Vgl. Interview des Verfassers mit Martin Gerhardus am 20.10.2020.

<sup>91</sup> Vgl. Self Storage Association United Kingdom SSAUK: *Annual Industry Report 2020*. Online unter: <https://www.ssa.uk.com/resource/ssa-uk-annual-industry-report-2020-pdf.html> [letzter Zugriff: 02.11.2020].

## 8. Zusammenfassung

Schon im 19. Jahrhundert gab es Unternehmen, die persönliche Gegenstände ihrer wohlhabenden KundInnen gegen Entgelt zur Verwahrung übernahmen. In den 1960er Jahren entstand in den USA das Geschäftsmodell „Selfstorage“, bei welchem den KundInnen Lagerfläche zu deren selbständiger und eigenverantwortlicher Benützung zu einem vergleichsweise günstigen Preis vermietet wird. Dadurch wurde das Einlagern persönlicher Gegenstände auch für die breite Masse erschwinglich.

Seit diesen Anfängen hat die Selfstorage-Branche einen weltweiten Boom erlebt. Der US-amerikanische Markt ist mittlerweile hart umkämpft und sehr gut versorgt (0,7 Quadratmeter Storage-Fläche pro Einwohner). In Europa ist der britische Selfstorage-Markt am weitesten entwickelt (0,07 Quadratmeter Storage-Fläche pro Einwohner). Der Markt der DACH-Region ist noch ausbaufähig (0,009 Quadratmeter Storage-Fläche pro Einwohner), der Mangel an geeigneten Grundstücken und die hohen Grundstückspreise in den Ballungszentren erschweren allerdings die Expansion.

Der Nachfrage nach Selfstorage liegen höchst unterschiedliche Motive sowohl privater als auch beruflicher Natur zugrunde. Der Kundenstock im deutschsprachigen Raum ist dementsprechend weit gefächert. Folgende gesellschaftliche Phänomene und soziale sowie städtebauliche Entwicklungen begünstigen die weitere Expansion des Selfstorage-Marktes in der DACH-Region: Wir besitzen einfach mehr Gegenstände als früher. Zahlreiche Meinungsmacher predigen einen neuen Minimalismus und raten zum „Ausmisten“; zugleich fällt es den Menschen schwer, sich von Dingen zu trennen. In den wachsenden Ballungsräumen wird Wohnraum immer knapper und teurer. Der moderne Städtebau nimmt auf genügend Stauraum nur wenig Rücksicht. Zudem erhöht die zunehmende Mobilität des modernen Menschen den Bedarf nach Zwischenlagerung.

Das Geschäft mit Selfstorage hat sich schon einmal, in der globalen Wirtschaftskrise ab 2008, als krisenresistent erwiesen und zeigt sich bislang auch durch die aktuelle, durch die Covid-19-Pandemie ausgelöste Wirtschaftskrise weitgehend unbeeinträchtigt. Insofern kann die Branche mit einiger Zuversicht in die Zukunft blicken.

## 9. Literaturverzeichnis

### 9.1 Fachliteratur

Dittrich, Elisabeth; Dorfinger, Johannes; Fridrich, Christian; Fuhrmann, Bettina; Mayer, Elisabeth; Müllneritsch, Ines; Kögler, Gottfried; Müllauer-Hager, Barbara: global 8. Geographie und Wirtschaftskunde. – Wien: Österreichischer Bundesverlag Schulbuch GmbH & Co KG, 2019.

FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2019*. Online unter: <https://www.fedessa.org/resource/fedessa-european-self-storage-annual-survey-2019-pdf.html> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2020*. Online unter: <https://storymaps.arcgis.com/stories/54d6c26c277a41068498b4e9995109ea/print> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

Hitz, Harald; Kowarz Andreas; Kucera, Ingrid; Malcik, Wilhelm: Meridiane 8. – Wien: Ed. Hölzel Verlag, Nachdruck 2016.

Nußbaumer, Martina; Stuibler, Peter: Wo Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage. – Zürich: Park Books, 2019.

Self Storage Association United Kingdom SSAUK: *Annual Industry Report 2020*. Online unter: <https://www.ssauk.com/resource/ssa-uk-annual-industry-report-2020-pdf.html> [letzter Zugriff: 02.11.2020].

### 9.2 Internetquellen

Baunetz\_Wissen: *Nachverdichtung*. Online unter: <https://www.baunetzwissen.de/glossar/n/nachverdichtung-1097483> [letzter Zugriff: 17.01.2021].

Bauwelt: *Häuser für Dinge – Selfstorage* (aus Bauwelt 10.2013, Petra Beck). Online unter: <https://www.bauwelt.de/themen/Haeuser-fuer-Dinge-Lager-Mietlager-Selfstorage-Staedtebau-2090502.html> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

Die unabhängige Immobilien Redaktion: *Großstadtphänomen Lagerraum – Interview mit MyPlace Gründer Martin Gerhardus* (20.02.2019, Walter Senk). Online unter: <https://immobilien-redaktion.com/trends-digitalisierung/grossstadtphaenomen-lagerraum-interview-mit-myplace-gruender-martin-gerhardus/> [letzter Zugriff: 28.10.2020].

Euram Fonds, Pickens Selfstorage: *Verkaufsprospekt* (2010). Online unter: <https://www.yumpu.com/de/document/view/6443801/n-fondsvermittlung24de> [letzter Zugriff: 02.01.2021].

Frankfurter Allgemeine: *Am Keller sparen kann teuer werden* (21.10.2008, Marcus Stölb). Online unter: <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/haus/hausbau-am-keller-sparen->

kann-teuer-werden-1709222.html?printPagedArticle=true#pageIndex\_2 [letzter Zugriff: 09.01.2021].

FUTURZWEI. Stiftung Zukunftsfähigkeit.: *Im Spiegel des Alublechs: Was für eine Geschichte erzählt Selfstorage über uns?* (02.12.2019, Juliane Klaura). Online unter: <https://futzurwei.org/article/1257> [letzter Zugriff: 21.02.2021].

Geppbloggt: Lagerkoller (15.02.2019, Joseph Gepp). Online unter: <https://geppbloggt.com/2019/02/15/lagerkoller/> [letzter Zugriff: 05.01.2021].

LAGERBOX Holding GmbH: *Historie – eine Erfolgsgeschichte*. Online unter: <https://www.lagerbox.com/darum-lagerbox/geschichte> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

MyPlace-SelfStorage: *Geschichte*. Online unter: [https://www.myplace.at/wer\\_ist\\_myplace/geschichte.html](https://www.myplace.at/wer_ist_myplace/geschichte.html) [letzter Zugriff: 20.02.2021].

MyPlace-SelfStorage: *Jubiläumsinterview 20 Jahre MyPlace-SelfStorage – Vom Startup zum Großstadtphänomen* (01.2019, mit Martin Gerhardus). Online unter: [https://www.myplace.de/sites/default/files/Jubilaeumsinterview\\_20-Jahre-MyPlace.pdf](https://www.myplace.de/sites/default/files/Jubilaeumsinterview_20-Jahre-MyPlace.pdf) [letzter Zugriff: 14.02.2021].

MyPlace-SelfStorage: *Selfstorage – Lagerkonzept aus den USA Entwicklung und Chancen der Branche in Europa* (1.10.2003). Online unter: <https://www.myplace.at/presse/selfstorage---lagerkonzept-aus-den-usa-entwicklung-und-chancen-der-branche-europa> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

MyPlace-SelfStorage: *Vom Lagern des Nutzlosen und Unentbehrlichen* (11.02.2016). Online unter: <https://www.myplace.at/presse/vom-lagern-des-nutzlosen-und-unentbehrlichen-0> [letzter Zugriff: 05.01.2021].

Neue Zürcher Zeitung: *Wo lagert man ein ausgestopftes Krokodil?* (30.06.2005). Online unter: <https://www.nzz.ch/articleCUL7O-1.154238> [letzter Zugriff: 14.09.2020].

Platz Professor, MyPlace-SelfStorage: *Bevölkerungswachstum und Nachverdichtung in Wien: Selfstorage gewinnt weiter an Bedeutung* (09.07.2015, Martin Gerhardus). Online unter: <https://www.myplace.at/platzprofessor/bevoelkerungswachstum-und-nachverdichtung-wien-selfstorage-gewinnt-weiter-bedeutung> [letzter Zugriff: 05.01.2021].

Platz Professor, MyPlace-SelfStorage: *Das Recht auf Stauraum* (11.11.2013, Sebastian Sohl). Online unter: <https://www.myplace.at/platzprofessor/das-recht-auf-stauraum> [letzter Zugriff: 10.01.2021].

Platz Professor, MyPlace-SelfStorage: *Podcast-Tipp: Warum hängen wir an Dingen?* (03.03.2020). Online unter: <https://www.myplace.at/platzprofessor/podcast-tipp-warum-haengen-wir-dingen> [letzter Zugriff: 05.01.2021].

Platz Professor, MyPlace-SelfStorage: *Storage Places – Facilitatorinnen veränderter Lebensrealitäten* (28.11.2012, Martin Schinagl). Online unter: <https://www.myplace.at/platzprofessor/storage-places-facilitatorinnen-veraenderter-lebensrealitaeten> [letzter Zugriff: 21.02.2021].

Potsdamer Neuste Nachrichten: *Möbel-Tetris in der Innenstadt* (26.08.2019, Birte Förster). Online unter: <https://www.pnn.de/potsdam/myplace-moebel-tetris-in-der-innenstadt/24940984.html> [letzter Zugriff: 31.10.2020].

Presse: „*Man merkt sehr schnell, was wichtig ist*“ (03.04.2019, Gerhard Hofer). Online unter: <https://www.diepresse.com/5605027/myplace-grunder-gerhardus-man-merkt-sehr-schnell-was-wichtig-ist> [letzter Zugriff: 10.01.2021].

Presse: *Auslagern wird zur Regel* (11.08.2017, Christian Scherl). Online unter: <https://www.diepresse.com/5267762/auslagern-wird-zur-regel> [letzter Zugriff: 06.01.2021].

Presse: *Eine neue Chance für B- und C-Lagen* (28.06.2019, Michael Loibner). Online unter: <https://www.diepresse.com/5651621/eine-neue-chance-fur-b-und-c-lagen?from=rss> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

Self Storage Association SSA: *An Introduction to Self Storage*. Online unter: [https://www.selfstorage.org/Portals/0/Public%20Library/Intro\\_to\\_SelfStorage.pdf?ver=2010-06-16-000000-000](https://www.selfstorage.org/Portals/0/Public%20Library/Intro_to_SelfStorage.pdf?ver=2010-06-16-000000-000) [letzter Zugriff: 13.10.2020].

Self Storage Association SSA: *Preamble and Fact Sheet* (2015). Online unter: [https://www.selfstorage.org/LinkClick.aspx?fileticket=fJYAow6\\_AU0%3D&portalid=0](https://www.selfstorage.org/LinkClick.aspx?fileticket=fJYAow6_AU0%3D&portalid=0) [letzter Zugriff: 06.10.2020].

Self Storage Association SSA: *What is Self Storage?* Online unter: <https://www.selfstorage.org/Portals/0/Library/Public%20Library/What%20is%20Self%20Storage%20012418.pdf?ver=2018-02-01-092909-247> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

Self Storage Association United Kingdom SSAUK: *History*. Online unter: <https://www.ssauk.com/industry-info/history.html> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

Verband deutscher Self Storage Unternehmen e. V.: *13 Grad und diskret* (25.01.2015, WELT AM SONNTAG NR.4, Julika Pohle). Online unter: <https://www.selfstorage-verband.de/13-grad-und-diskret/#more-1> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

Verband deutscher Self Storage Unternehmen e. V.: *Häufig gestellte Fragen*. Online unter: <https://www.selfstorage-verband.de/was-ist-self-storage/haeufig-gestellte-fragen/> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

Verband deutscher Self Storage Unternehmen e. V.: *Was ist Selfstorage?* Online unter: <https://www.selfstorage-verband.de/was-ist-self-storage/> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

Zebrabox Services SA: *Über uns*. Online unter: <https://www.zebrabox.ch/de/privatkunden/uber-zebra-box> [letzter Zugriff: 13.10.2020].

### 9.3 Interview

Mit Martin Gerhardus, 20.10.2020, Wien.



## 10. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1, S. 9, Vom Verfasser erstellt basierend auf Informationen aus:

FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2019*. Online unter:

<https://www.fedessa.org/resource/fedessa-european-self-storage-annual-survey-2019-pdf.html>

[letzter Zugriff: 13.10.2020].

Sowie: FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2020*. Online unter:

<https://storymaps.arcgis.com/stories/54d6c26c277a41068498b4e9995109ea/print> [letzter

Zugriff: 13.10.2020].

Abbildung 2, S. 12, Quelle: FEDESSA: *European Self Storage Annual Survey 2020*. Online

unter: <https://storymaps.arcgis.com/stories/54d6c26c277a41068498b4e9995109ea/print> [letzter

Zugriff: 13.10.2020].

## 11. Anhang

### **Selbstständigkeitserklärung**

Ich erkläre, dass ich diese vorwissenschaftliche Arbeit eigenständig angefertigt und nur die im Literaturverzeichnis angeführten Quellen und Hilfsmittel benutzt habe.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift

### **Zustimmung zur Aufstellung in der Schulbibliothek**

Ich gebe mein Einverständnis, dass ein Exemplar meiner vorwissenschaftlichen Arbeit in meiner Schule aufgestellt wird.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift