

/ 51

Das ausgelagerte Lager

Selfstorage. Geänderte Lebensgewohnheiten haben in den Städten zu einem höheren Platzbedarf geführt. Davon profitieren die Anbieter von Stauraum für Private.

VON WOLFGANG POZSOGAR

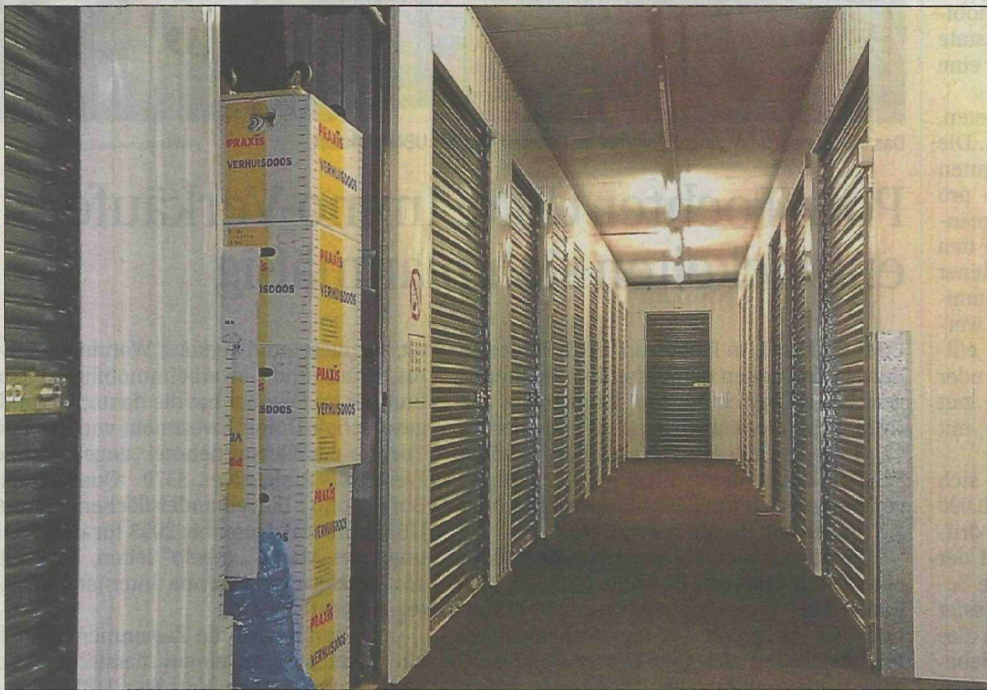
Am Anfang standen die eigenen Nöte: Als Martin Gerhardus vor 15 Jahren in eine möblierte Wohnung zog, stellte er sein Interieur im Keller eines Freundes unter. Der Raum war feucht, die Möbel bald verschimmelt: „Da ist mir die Idee gekommen, nach Vorbildern im angloamerikanischen Raum ein Selfstorage-Unternehmen aufzubauen“, erzählt er rückblickend. 1999 eröffnete er an seinem ersten Wiener Standort ein Gebäude mit verschließbaren Räumen, in denen von der Skiausrüstung über die Autoreifen bis zur Einrichtung alles gelagert werden kann, wofür in Wohnung und Keller der Platz fehlt.

Heute beschäftigt der mittlerweile 49-Jährige rund 130 Mitarbeiter und ist mit 37 Standorten von MyPlace-Selfstorage Marktführer im deutschsprachigen Raum. In Österreich gehört rund ein Drittel der Selfstorage-Niederlassungen zu seinem Reich. Gerhardus konzentriert sich dabei ausschließlich auf verkehrsgünstig gelegene Standorte in Ballungszentren. In Wien etwa finden sich unter anderem am Gürtel, in der Heiligenstädter Straße oder in der Grenzackergasse seine Niederlassungen: „Wir setzen auf eine Mindestgröße von 3500 bis 4000 Quadratmetern, und die Gebäude werden eigens für diesen Zweck errichtet“, sagt er. Rund sieben bis acht Millionen Euro investiert er pro Standort, elektronische Zutrittskontrolle und Videoüberwachung inklusive.

Markt nur in größeren Städten vorhanden

Nach einem völlig anderen Konzept arbeitet Jonathan Kohn mit Easystorage: „Wir sehen uns als Lowcost-Anbieter“, betont er. Anstatt ein eigenes Gebäude zu errichten, hat Kohn auf einem rund 20.000 Quadratmeter großen Gelände in der Stadlauer Straße Container verschiedener Größen aufgestellt. Die komplette Anlage, die 2010 in Betrieb ging, ist vollautomatisiert. Kunden können sich übers Internet anmelden und bekommen so den Code für den Zugang zu ihrer Box: „Mit diesem Konzept sind wir um einiges günstiger als unsere Wettbewerber“, so Kohn.

Die Kunden von Selfstorage-Lagern sind mehrheitlich Private. „Etwa 20 Prozent unserer Mieter kommen aus dem Business-Bereich. Es sind Pharmavertreter, die Prospekte oder Rechtsanwälte, die ihre Akten lagern“, berichtet Gerhardus. Die Business-Kunden belegen rund 30 Prozent der Fläche. Die Expansion will der Unternehmer langsam vorantreiben. Für Wien



Fehlender Stauraum im eigenen Heim – die Selfstorage-Anbieter freut's.

[APA]

ist in ein bis zwei Jahren ein weiterer Standort im zweiten oder dritten Bezirk geplant. Auch in Deutschland sollen weitere entstehen. Ein entscheidendes Kriterium ist die Größe der Stadt: „Interessant sind ausschließlich Städte über 200.000 Einwohner“, sagt er. In den Bundesländern wird es daher außer den bestehenden Standorten in Graz und Linz keine weiteren Filialen geben. Südliche und östliche Nachbarländer stehen ebenfalls nicht auf dem Plan: „Der Markt wächst noch hier, wo wir erfolgreich sind.“ Jonathan Kohn hat derzeit auf seinem rie-

LUKRATIVES GESCHÄFTSMODELL

Für Investoren ist das Konzept des Selfstorage verlockend: Mit relativ geringem Aufwand – in der Billigvariante tun es bereits ein paar Container – lässt sich ein renditestarkes Geschäftsmodell erschließen. Daher ist es kein Wunder, dass sich mittlerweile eine ganze Reihe von Anbietern auf dem österreichischen Markt tummeln, die ihr Programm meist im Namen tragen: Sie nennen sich Lagerwolf, McSelfstorage, Easystorage oder MyPlace. Letzterer ist mit 37 Standorten, davon zwölf in Österreich, Marktführer im deutschsprachigen Raum.

www.myplace.at, www.easystorage.at,
www.lagerwolf.at, www.mcselfstorage.at

sigen Gelände noch freie Flächen, die es zu füllen gilt. „Aber Expansionspläne sind ein Thema, an das wir denken“, sagt er.

Singles brauchen Platz

Durchaus Bedarf für weitere Selfstorages sieht Michael Ehlmaier von EHL Immobilien: „Der Markt ist derzeit gut abgedeckt, hat aber sicherlich mittelfristig noch Potenzial.“

Als wesentlichen Grund sieht er die geänderten Lebensbedingungen: „Früher zog man direkt von der Mama mit Ehepartner in neue Wohnung, und dort ist man dann länger oder überhaupt für immer geblieben.“ Heute lebten viele Menschen allein in Single-Wohnungen: „Ziehen zwei Singles zusammen, sind Möbel doppelt vorhanden und Selfstorages bieten eine günstige Möglichkeit zur Zwischenlagerung“, meint Ehlmaier. Auch stark steigende Wohnpreise werden seiner Ansicht nach vermehrt zu Auslagerungen führen, da der Lagerraum in der Wohnung selbst viel zu teuer wäre. Allerdings sieht auch er einen Markt hierfür nur in den großen Städten: „Auf dem Land wohnen die meisten Leute in Häusern mit Kellern und Scheunen, die ausreichend Abstellmöglichkeiten bieten.“