

13 Grad und diskret

Immer mehr Lagerraum-Hallen entstehen in Hamburg. Viele der Mieter wollen dort nicht ihr altes Gerümpel unterstellen, sondern Kostbarkeiten sicher aufbewahren

Mit einem ehrwürdigen Weinkeller hat die Box hinter der immerhin in Holzoptik gehaltenen Metalltür nichts gemeinsam. Der Raum, den Wolfgang Köhnik aufschließt, könnte nüchterner und funktionaler nicht aussehen: Die Wände sind aus Metall, der Fußboden aus Beton, die stabilen, ebenfalls metallenen Einbauregale verfügen über eine Tragkraft von 150 Kilogramm pro Boden. Obwohl dem mietbaren Weinlager jede urige Atmosphäre abgeht, sind die edlen Tropfen im sogenannten Weinstorage, in dem konstante 13 Grad Celsius herrschen, besser aufgehoben, als in manchem Backsteingewölbe. „Eine garantierte Luftfeuchtigkeit von 73 Prozent verhindert, dass die Weinkorken austrocknen“, sagt Köhnik. Der Weinkenner ist geschäftsführender Gesellschafter bei Pickens Selfstorage und gleichzeitig Vorstandsvorsitzender des in Hamburg heimischen Verbandes deutscher Selfstorage-Unternehmen (VDS).

ON JULIKA POHLE

Selfstorage-Unternehmen sind bundesweit auf dem Vormarsch. Die Branche ist in den letzten zehn Jahren um mehr als das Zehnfache ihres Volumens angewachsen und hat sich auf eine Steigerung von etwa 25 Prozent pro Jahr eingependelt. „Wir sind noch eine kleine Industrie“, sagt Köhnik, denn in Deutschland gibt es erst etwa 100 Center – in Großbritannien sind es rund 800 und in den USA sogar 70.000 Lagerstätten.

Selfstorage ist ein Trend aus den USA und auch in Hamburg floriert das Geschäft mit der Lagerhaltung. Jedermann kann sich in den großen Centern zweckmäßige Boxen mieten, um Gegenstände einzulagern. Dinge etwa, die zu Hause keinen Platz finden, seien es überschüssige Möbel, sperrige Sammlungen, Akten oder Sportgeräte. Auch ganze Hausstände finden hier Raum auf Zeit – aus guten Gründen, wie bei einem Auslandsaufenthalt oder während eines Umzugs, vielleicht auch aus traurigem Anlass, beispielsweise nach einer Trennung oder einem Todesfall. Etwa drei Viertel der Nutzer sind Privatleute, die übrigen Gewerbetreibende. Die durchschnittliche Lagerdauer liegt bei einem Jahr.

Von den bundesweit zwanzig Firmen, die dem Verband angehören, bietet nur Pickens die Möglichkeit zur Weinlagerung an. Das 200 Quadratmeter große Weinlager in der Alsterkrugchaussee 321 ist erst einen Monat alt und schon zu zehn Prozent belegt. Vor zwei Monaten gründete die Firma Pickens hier ihre zweite Filiale in der Hansestadt. Eine Niederlassung befindet sich seit 2011 in Wandsbek, im kommenden Juli wird ein drittes Lager in der Hamburger Straße eröffnet.

In Hamburg agieren fünf Anbieter: Neben Pickens sind das Citylager, Prime, Secur und die Firma My Place aus Österreich, der Marktführer im deutschsprachigen Raum. Insgesamt gibt es in der Stadt zwölf Selfstorage-Center, alle sind seit 2003 entstanden. „Der expansive Trend setzt sich in Hamburg fort, allerdings mit reduziertem Tempo“, erklärt

Catherine Adler vom VDS. 2015 wird nur Pickens ein neues Lager eröffnen.

Kaufmann Köhnik, seit drei Jahren Verbandschef, gehört zu den alten Hasen in der jungen Branche. Bereits 2003 gründete er mit seinem Geschäftspartner Gerhard Mertens, der Self-storage-Erfahrung aus New York mitbrachte, eines der ersten Mietlager nach dem heute üblichen Standard in Deutschland. Das Unternehmen Secur in der Kieler Straße, damals noch als „Selbstlager“ bezeichnet, wurde gleich gut angenommen.

Auch an der Alsterkrugchaussee steht heute einer der zweckmäßigen, einem großen Container ähnelnden Neubauten, die im Stadtbild auffallen. Darin finden sich Boxen in der Größe von einem bis zu 40 Quadratmetern, je nach Bedarf vom Kunden wählbar. Hinter grünen Metalltüren, die mit großen gelben Nummern und goldenen Vorhängeschlössern versehen sind, können Kartons bis zu drei Meter hoch gestapelt werden. In die kleinste Box passt ein Dutzend Umzugskisten, die Miete beträgt hier 39 Euro im Monat, günstiger wird es bei festen Vertragslaufzeiten oder größeren Mieteinheiten. Der Hausrat einer 120-Quadratmeter-Wohnung ließe sich in einer zwölf Quadratmeter großen Einheit unterbringen, Kostenpunkt: 246 Euro.

Auf den ersten Blick wirken die Preise hoch, doch der Kunde, so argumentieren die Betreiber, bekommt für sein Geld Qualität und vor allem Sicherheit. Diese wird durch individuelle PIN-Codes, Überwachungskameras und Alarmanlagen gewährleistet. Jede Box hat einen eigenen Bewegungsmelder. In der Regel ist das eingelagerte zudem über die Hausversicherungsversicherung. Privatsphäre versteht sich von selbst, es gibt keine Inventarlisten; von der Einlagerung ausgeschlossen sind nur Waffen und Sprengstoff, Drogen und Chemikalien, verderbliche Güter und Lebewesen. Durchweg herrschen möbelfreundliche zwölf Grad Celsius. Ohne Anmeldung kann jeder Mieter zwischen 6 und 22 Uhr das hell erleuchtete, fünfstöckige Gebäude betreten, die großen Lastenaufzüge nutzen und seine persönliche Box aufsuchen.

In den USA hat Selfstorage eine lange Tradition. In den großen Garnisonsstädten vertrauten die Soldaten, die auf Auslandsseinsätze geschickt wurden, ihre Habe solchen Lagerhäusern an. Dass Self-storage erst in England und seit rund einem Jahrzehnt auch bei uns so erfolgreich ist, liegt laut Köhnik vor allem an den hohen Wohnungsmieten: „Unsere Kunden sind Otto-Normalverbraucher

mit Dreizimmerwohnungen.“ Dort ist wenig Platz, die Keller sind meist feucht, Dachböden wurden oft zu Wohnungen ausgebaut. Außerdem hat die Mobilität in Deutschland zugenommen. Viele Menschen gehen für einige Zeit ins Ausland oder ziehen ihrem Job hinterher. Ein weiterer Grund für den gesteigerten Bedarf an flexiblem Lagerraum: Die Erbengeneration besitzt bereits komplett eingerichtete Wohnungen, in die etwaige Hinterlassenschaften von Verwandten aus Platz- oder auch Stilgründen nicht hineinpassen. „Wir sehen ganz oft, dass Leute hier Erbschaften einlagern“, sagt der Kaufmann.

Eine Voraussetzung für den Erfolg der Idee ist der gemeinsame Qualitätsanspruch der Mitglieder des 2003 gegründeten Verbandes. Die Geschäftsführer trieben beim Deutschen Institut für Normung die Schaffung eines eigenen DIN-Standards für die Selfstorage-Branche voran, der nun seit dem Jahr 2009 existiert. Das Gütesiegel gewährt unter anderem Sicherheit, leichte Zugänglichkeit und flexible Mietzeiten.

Alle VDS-Mitglieder haben ähnliche Konditionen. Direkt in der Nachbarschaft von Pickens befindet sich ein Lager von Secur. Das Mietlager besteht hier seit 2006 und ist schon so gut wie ausgelastet, insofern war die Neueröffnung von Pickens nebenan kein Problem. Dessen Wandsbeker Filiale ist derzeit zu 50 Prozent belegt, etwa drei bis vier Jahre dauere es, so der Geschäftsführer, bis ein Lager voll sei, also bis zu 90 Prozent ausgelastet. Ein volles Lager erwirtschaftet einen Umsatz von 700.000 bis zu einer Million Euro, im ersten Jahr können man von 25 Prozent des Umsatzes ausgehen.

Entsprechend sei die Finanzierung nicht einfach, erklärt der Kaufmann weiter, die Banken seien restriktiv, die Idee noch zu neu, von zehn Hamburgern wisse sicherlich höchstens einer, was Self-storage ist. Zudem sind Baugrundstücke für Mietlager besonders in Hamburgs Westen sehr schwer zu finden, da das Prinzip nur in den besten Lagen funktioniert: Die Kunden sollen das Lager leicht erreichen, den Besuch unkompliziert in den Alltag einbinden können.

Die Pickens Niederlassung in der Alsterkrugchaussee befindet sich demnach in einer Toplage. Denn das Areal wurde vom Bezirk wegen des angrenzenden Flughafens zum Gewerbegebiet erklärt – ansonsten hat Wohnungsbau in Hamburg stets Vorrang. Im Untergeschoss des neuen Gebäudes steht noch ein riesiger Raum leer, der wie eine Tiefgarage anmutet. Er ist bereits vorgerüstet; wird der Platz demnächst gebraucht, müssen nur noch die Metallwände eingezogen werden. So entstehen schnell neuen Lagereinheiten, bei Bedarf auch zur Weinlagerung.

Weinstorage ist in Hamburg und auch in Berlin, wo sich drei weitere Pickens-Filialen befinden, sehr erfolgreich. „Wenn ich den Rotwein jung kaufe, habe ich durch das Lagern eine Wertsteigerung“, weiß Köhnik, auch er bewahrt seinen Wein vorrat hier auf. Die Kunden können ihre Weine direkt in das Self-storage-Center liefern lassen und sie dann mit einem Trolley zu ihrer Box fahren. Die Einheiten sind so zugeschnitten, dass Holzkisten mit jeweils

zwölf Flaschen dort perfekt liegen. Weinlagerung eignet sich gut, um Stammmieter zu gewinnen. „Aus dem Weinstorage ist noch niemand wieder rausgegangen“, sagt der Kaufmann, „Kunden kommen und gehen, aber es bildet sich ein Bestand von Kunden, die nicht mehr gehen.“

Ein Spezialangebot nur für Hamburg ist das Yachtstorage. Heute rolle man

seine Segel und falte sie nicht mehr, erklärt der Verbandschef, der selbst segelt. Solche vier Meter langen Rollen wollen im Winter aufbewahrt sein, eigens dafür wurden im Wandsbeker Lager im Holstenhofweg längliche Boxen eingerichtet. Die Strategie bei Pickens besteht darin, ein Angebot zu machen und abzuwarten, wie die Kunden es annehmen. Die Fähigkeit, auf den Markt zu reagieren, liegt bei

Wolfgang Köhnik offenbar in der Familie. Denn der Großvater seiner aus San Francisco stammenden Großmutter besaß in Kalifornien zur Zeit des Goldrausches Mitte des 19. Jahrhunderts mehrere kleine Lagerhäuser. Bei Samuel Pickens konnten die Goldsucher aus aller Welt ihre Habseligkeiten unterbringen, während sie im Sacramento Valley das Glück suchten.



Geschäftsführer Wolfgang Köhnik in der Selfstorage-Anlage „Pickens“ an der Alsterkrugchaussee

BERTOLD FABRICIUS

ANZEIGE

WELT.DE/NEU



Die Welt gehört denen,
die nicht nach links
oder rechts denken,
sondern nach vorn.

ROBIN ALEXANDER,
REDAKTEUR

DIE WELT GEHÖRT DENEN, DIE NEU DENKEN.



ANZEIGE

D S
DR. SCHRÖDER
Immobilienverwaltung
Tel. 040-523 05 90
www.dr-schroeder.de