



Auf Expansionskurs: Christian Lohmann ist zuständig für 800 Lager-Boxen in Reinickendorf. Berlinweit sind drei weitere Self-Storage-Häuser geplant

JANNIS CHAVAKIS

## Platz für das gesammelte Leben

Self-Storage liegt im Trend: Immer mehr Berliner lagern ihr Hab und Gut außerhalb der eigenen vier Wände – zeitweise

- In der Hauptstadt betreiben mittlerweile fünf Anbieter das Geschäft mit der gefragten Lagerfläche – und die Branche wächst weiter
- Der Lagerraum wird mit einem Vorhängeschloss von jedem Kunden in Eigenregie gesichert

ISABELL JÜRGENS  
BERLIN

Mindestens einmal im Monat zieht es Christa Braun in ihre neun Quadratmeter „puren Luxus“, wie sie es nennt. Dabei atmet die fensterlose Box, die die Tempelhoferin in einem nüchternen Lagerkomplex an der Holzhauser Straße in Reinickendorf angemietet hat, alles andere als Wohlfühlatmosphäre aus. Wer sich in die videoüberwachten, hell ausgeleuchteten und voll klimatisierten langen Flure des Gebäudes begibt, fühlt sich eher an einen hochmodernen Gefängnistrakt erinnert, dessen Insassen

hinter uneinsehbaren Rolltoren ausbruchsicher verwahrt sind. Doch für die Ärztin ist es gerade der makellos reine Containerflair, der sie anzieht: „Meine Bücher, Schuhe, Kleider und der Weihnachtsschmuck aus dem Erzgebirge sind mir einfach viel zu schade, um sie im feuchten Keller aufzuheben.“

Weil immer mehr Menschen wie Christa Braun ihre Besitztümer zumindest zeitweise außerhalb der eigenen vier Wände aufbewahren wollen oder müssen, boomt das Self-Storage – zu deutsch „Selbstlagern“ – und widerlegt so eindrucksvoll die Mär von der Wegwerfgesellschaft: Denn meist steckt der Wunsch der Kunden, nicht mehr Gebrautes vorübergehend oder dauerhaft aufzuheben, hinter dem Trend-Geschäft mit dem Lagerraum, wie Christian Lohmann weiß. Der Geschäftsführer der Firma Secur, die bundesweit mehrere solcher Lagerzentren und seit 2004 das Lager mit den 800 Boxen in Reinickendorf betreibt, ist auf Expansionskurs. Besonders in Berlin, denn die Stadt habe noch Nachholbedarf, wie Lohmann betont.

An der Stralauer Allee in Friedrichshain hat der 43-Jährige bereits ein geeignetes Baugrundstück gefunden, der Baustart soll spätestens im Mai erfolgen. Im

Oktober soll das Lager, mit 1600 Boxen doppelt so groß wie das an der Holzhauser Straße, in Betrieb gehen. „Langfristig wollen wir vier Selbstlagerzentren in Berlin an den Start bringen“, sagt Lohmann. Sechs Millionen Euro soll der schlichte Bau in der Oberbaum-City kosten. „Anders als viele denken, handelt es sich eben nicht um herkömmliche Großlager, sondern mit aufwendiger Sicherheits-, Klima- und Transportlogistik konzipierte Gebäudekomplexe“, so Lohmann.

Dabei ist Secur nicht der einzige Anbieter des neuen Lager Trends, der bereits vor einigen Jahren aus den USA nach Deutschland schwappte. Nach einer Studie der Immobilien-Experten vom Analysehaus BulwienGesa betreiben in Berlin mittlerweile fünf Anbieter – darunter der Branchenriese MyPlace mit aktuell sechs Häusern und einem weiteren in Planung – das Geschäft mit der Lagerfläche. Dazu kommen immer mehr Spediteure und Umzugsunternehmen, die ihren Kunden zunehmend nun auch die Möglichkeit einräumen, ihre Besitztümer nicht nur

bitte wenden





sicher aufzubewahren, sondern sie auch jederzeit frei zugänglich zu halten.

Denn das ist das eigentlich Neue an der Idee des Selbstlagerns: „Die Kunden können an sieben Tagen die Woche von 6 bis 22 Uhr an ihre Boxen“, erklärt Lohmann das Prinzip. Dazu benötigen sie keine Anmeldung, sondern lediglich einen Pin-Code, der ihnen bei Vertragsunterzeichnung ausgehändigt wird und mit dem sie die Zufahrtsschranke zum Hof und die Tür zum Gebäude öffnen können. Der Lagerraum dagegen wird mit einem Vorhängeschloss von jedem Kunden in Eigenregie gesichert. Die Gründe für den Boom sind dabei so vielfältig wie das Angebot an Lagergrößen, das von einem bis zu 30 Quadratmetern reicht. Befristete Auslandsaufenthalte, der Studienplatz in einer anderen Stadt, die Geschäftsauflösung oder auch Scheidungen und Todesfälle sind häufig die Gründe, die dazu führen, dass das Hab und Gut zwischengelagert werden muss.

Viele Berliner wie Christa Braun nutzen den Lagerraum außerhalb der eige-

nen Wohnung mittlerweile dauerhaft. „Ursprünglich hatte ich das Lager entdeckt, als meine Wohnung saniert wurde und ich für ein paar Wochen ausziehen musste“, sagt die Tempelhoferin. Die Sanierung ist zwar abgeschlossen, doch auf ihren Extra-Raum wolle sie nun nicht mehr verzichten. Schließlich habe sie daheim nur einen Kellerverschlag, und ihre Wohnung sei einfach zu klein für alle ihre Schätze.

Und so wie Christa Braun geht es auch anderen Hauptstädtern: Die Dachböden der Häuser in den Gründerzeitquartieren wurden in den vergangenen Jahren häufig zu exklusiven Wohnungen umgebaut, während der Keller entweder feucht ist oder als sogenanntes Souterrain an Dienstleister oder kleine Geschäfte vermietet wird. „70 Prozent unserer Kunden sind Privatleute“, sagt Lohmann.

Der Rest entfällt auf die gewerblichen Mieter, die in den Lager-Boxen ihre Waren oder Akten stapeln. Steuerberater und Notare, Internet-Händler bei Ebay, Trödler oder eben auch Freizeitsportler,

die ihre teuren Fahrräder, Surfbretter oder die Ski-Ausrüstung nicht den meist schlecht gesicherten Kellern der Miethäuser anvertrauen wollen, seien ganz typische Nutzer der Boxen. Kostbare Pianos und andere Musikinstrumente, die eine konstante Temperatur und eine bestimmte Luftfeuchtigkeit brauchen, seien ebenfalls regelmäßig vertreten, verrät Lohmann. Auch ein historischer Billardtisch aus dem 19. Jahrhundert sei hinter einer der Rolltüren sicher verwahrt, fügt der Geschäftsführer hinzu. Die Mieter könnten zu Hause beruhigt schlafen – nicht nur die hausinternen Sicherheitsmaßnahmen, auch der Versicherungsschutz sei entsprechend hoch.

Während Christa Braun in ihrer Box im zweiten Stock nach dem Rechten sieht und dabei ihrem riesigen Teddybären Bruno – „den hab ich vor Jahren für einen guten Zweck im KaDeWe ersteigert“ – einen Aufenthalt außerhalb der Box gönnt, führt die Kundenbetreuerin Rosemarie Thiele zwei junge Männer durch die weißen, klinisch reinen Flure. Die Studenten haben von einer Thailandreise zahlreiche exotische Waren mitgebracht, die sie auf Berliner Wochenmärkten anbieten wollen – darunter auch Sirup in Plastikkanistern. Ob sie das hier unterstellen dürften? „Nur, wenn sichergestellt ist, dass nichts auslaufen kann“, sagt Thiele. Denn die Regeln im Selbstlager sind streng: Eingelagert werden darf zwar fast alles – mit Ausnahme von Waffen, Munition und Sprengstoffen, Drogen und Chemikalien, lebenden Tieren sowie verderblichen Lebensmitteln. Und auch wenn die Lagerräume immer wohl temperiert und dank einer Belüftungsanlage bis in die hinterste Box mit Frischluft versorgt werden, ist eines streng verboten: „Übernachten darf hier keiner“, sagt Thiele. Regeln, die der Sicherheit aller dienen. Schließlich vertrauten die Leute den Boxen oft einen lieb gewonnenen Teil ihres Lebens an.

Hinter den 800 orangefarbenen Rolltüren an der Holzhauser Straße findet sich – wie im richtigen Leben – meist viel Unspektakuläres, daneben aber auch Skurriles und manches Traurige. Während Christa Braun in ihrer Box im zweiten Obergeschoss ihre Bücher ordnet, steht unten am Lastenaufzug ein weißer Transporter. Die Mienen der drei Männer, die Kühlschrank, Esstisch und Couchgarnitur ausladen, sind bedrückt. Sie haben die Wohnung ihres Vaters und Onkels entrümpelt, der vor wenigen Tagen gestorben ist. Die Gegenstände, die den alten Herrn in seinem Leben begleitet haben, wollen sie nun nicht einfach auf dem Müll entsorgen.

Auch manch gescheiterter Geschäftsmann, dessen Waren sich nicht wie geplant an den Kunden bringen ließen, lagert hier seine vermeintlichen Verkaufschlager und hofft auf bessere Zeiten. Die Mietdauer, verrät Geschäftsführer Lohmann, beträgt häufig nur ein bis drei Monate, zahlreiche Boxen seien aber auch für zwei bis drei Jahre vermietet.

Dabei lassen sich die Kunden den komfortablen Zugriff auf ihr Eigentum einiges kosten, denn der Lagerluxus hat seinen Preis. „Ich zahle 186 Euro im Monat für meinen Raum“, verrät Christa Braun, „Doch das ist es mir wert.“

Ein Dutzend professioneller Anbieter dieser Selbstlagerzentren gibt es mittlerweile in ganz Deutschland. Nach Angaben des Verbands Deutscher Self-Storage Unternehmen ist die Self-Storage-Branche in den vergangenen zehn Jahren um mehr als das Zehnfache gewachsen und hat sich auch von der globalen Finanzkrise nicht stoppen lassen. Der Markt habe sich auf eine jährliche Steigerung von 20 bis 25 Prozent eingependelt. Im Vergleich mit der Versorgungsdichte an Self-Storage-Flächen in Großbritannien ist Deutschland mit knapp 70 Lagern immer noch unterentwickelt: Auf der Insel sind gut 800 solcher Anlagen im Betrieb.

## ERSATZ FÜR DACHBODEN UND KELLER

Die Idee des Self-Storage – auf Deutsch „Selbstlagerung“ – stammt aus den USA. Dort gibt es die Möglichkeit, Besitztümer befristet einzulagern, bereits seit den 60er-Jahren. Weil Häuser dort in der Regel ohne Keller gebaut werden und die Menschen dort häufiger umziehen, gibt es in den USA nach Schätzungen von Experten mehr als 50 000 solcher Anlagen. In Deutschland stehen die Zeichen ebenfalls auf Zuwachs. Knapp 70 Anlagen gibt es bundesweit, davon ein gutes Dutzend in Berlin, zwei Lager sind aktuell im Bau. Die Kosten für die Selbst-Lager auf Zeit variieren je nach Anbieter, Lage und Dauer des Mietverhältnisses. In der Regel liegen

die **Mietkosten** für eine der Boxen deutlich über denen, die Speditionen oder Umzugsunternehmen verlangen. Die kleinsten Einheiten, das ist in der Regel ein Quadratmeter (drei Kubikmeter), in den aufeinander gestapelt 22 Umzugskartons passen, sind ab einem Euro pro Tag zu haben. Faustregel: Je länger die Mietzeit und je größer die Fläche, desto preiswerter. Der Preisunterschied zu den Speditionen erklärt sich durch die **Ausstattung**: Die Mieter haben jederzeit Zugang zu ihren gemieteten Boxen, Lastenaufzüge, Kameraüberwachung, konstante Zimmertemperatur und Belüftung sorgen für optimale Bedingungen. *ij*