

„Deutschland hat noch viel Nachholbedarf“

Martin Brunkhorst, der deutsche „Mr. Selfstorage“, über das ungebremste Wachstum seiner Branche, neue Anlagen von PRIME Selfstorage in der Region Rhein-Main-Neckar, eine Investition von 100 Millionen Euro, die mobile Freizeitgesellschaft und ein chinesisches Opiumbett

Herr Brunkhorst, was ist für Ihr Unternehmen PRIME Selfstorage das Besondere an den neuen Standorten Mainz, Darmstadt und Mannheim? Was erhoffen Sie sich von Ihren fast 30 Millionen investierten Euro dort?

Martin Brunkhorst: Der Raum Rhein-Main-Neckar ist für uns ein Teilmarkt, der von Selfstorage noch nicht abgedeckt ist. Dieser Teilmarkt in der Mitte Deutschlands rund um den Wirtschafts-Hub Frankfurt herum hat eine enorme Kaufkraft. Die Bevölkerung dort zeigt zudem einen hohen „Migration Factor“, das heißt, die Fluktuation in der Arbeitswelt ist besonders hoch. Unsere Dienstleistung Selfstorage ist für eine solche moderne, mobile und flexible Gesellschaft hoch attraktiv.

Bisher war das doch eher eine Sache für große Städte mit großer urbaner Bevölkerung.

Brunkhorst: Mainz, Darmstadt und Mannheim liegen alle im Dunstkreis von großen Wirtschaftszentren. Auch in Stuttgart, Heidelberg, Heilbronn und Karlsruhe etwa sehen wir erhebliches Wirtschaftswachstum, eine hohe Beschäftigungsquote und gute Einkünfte. PRIME Selfstorage geht davon aus, dass dort überdurchschnittlich viele Menschen Bedarf haben, ihren Besitzstand geordnet, bequem und jederzeit zugänglich aufzubewahren, ohne Garagen, Abstellkammern oder sogar Wohnräume vollzustopfen.

Das heißt, PRIME Selfstorage wird demnächst in den genannten Städten zusätzliche Anlagen bauen?

Brunkhorst: PRIME Selfstorage hat in Darmstadt, Mannheim und Mainz bereits Anlagen, die nun, im März, in Betrieb gehen. In den anderen genannten Städten wollen wir Standorte eröffnen und haben dort teilweise schon Grundstücke notariell gesichert.

Wieviel hat PRIME Selfstorage investiert in die neuen Anlagen in Mainz, Darmstadt und Mannheim?

Brunkhorst: Je nach Größe des Grundstücks 8 bis 9,5 Millionen Euro pro Anlage.

Und wie hoch ist das gesamte Investitionsvolumen 2015 und 2016 bei PRIME Selfstorage?

Brunkhorst: Wir haben für unsere ersten fünf Standorte rund 50 Millionen Euro investiert. Dieses Jahr planen wir weitere fünf Standorte, für die noch einmal die gleiche Summe aufgewendet werden wird.

Wer 100 Millionen Euro in Selfstorage Anlagen investiert, muss großes Zutrauen in das weitere Wachstum der Branche haben...

Brunkhorst: Ja, unsere Investoren haben das. Dieses Vertrauen rechtfertigen wir, indem wir erstklassige Immobilien bauen. Zudem wissen wir, dass Deutschland, trotz eines überdurchschnittlichen Wachstums der Branche, bei der Versorgungsdichte mit Selfstorage Anlagen immer noch weit hinter anderen europäischen und außereuropäischen Ländern liegt. In Großbritannien etwa mit einer Gesamtbevölkerung von rund 65 Millionen Menschen gibt es über 1000 Selfstorage-Anlagen...

...ungefähr zehnmal so viele wie in Deutschland mit rund 80 Millionen Einwohnern.

Brunkhorst: Auch skandinavische Länder sind da schon viel weiter als Deutschland. Noch gravierender ist der Unterschied zu Nordamerika. Im Vergleich zu den USA, wo es Selfstorage seit rund 50 Jahren gibt, hat Selfstorage hierzulande nur eine Versorgungsdichte von 0,8 Prozent. Deutschland kann und muss also viel nachholen, wir bei PRIME Selfstorage gehen von einem enormen Potenzial aus.

Man ist also nicht unbescheiden, wenn man, wie in den vergangenen Jahren, ein jährliches Branchenwachstum von 20 bis 25 Prozent erwartet.

Brunkhorst: Eine Erhebung des Deutschen Selfstorage Verbandes prognostiziert, dass der deutsche Markt in den nächsten fünf bis zehn Jahren auf 300 bis 400 Selfstorage Anlagen wachsen kann, ohne dass es zu einer nennenswerten Sättigung des Marktes oder Marktverdrängung kommen wird.

Leiden Sie bei PRIME Selfstorage unter Wachstumsschmerzen?

Brunkhorst: Das beschäftigt uns akut. Viele Immobilienbesitzer betreiben „land banking“, weil sie ihr Geld nicht mehr in Aktien oder liquide Anlagen stecken wollen. Sie denken derzeit überhaupt nicht an eine Nachnutzung oder Wertschöpfung aus ihren Immobilien. Da erschwert es die Expansion schon, wenn man nicht rasch genug geeignete Grundstücke findet – sie müssen ja besondere Anforderungen erfüllen, nahe beim Kunden und schnell zu erreichen sein, nicht draußen an den Autobahndreiecken in einem Gewerbegebiet.

Trotz außerordentlichem Wachstum: Viele Menschen in Deutschland können mit dem Begriff Selfstorage noch nicht recht was anfangen und wissen auch nicht, dass es dabei nicht nur um das Lagern von Gegenständen geht.

Brunkhorst: Die Beschreibung „Lagern von Gegenständen“ ist sicher nicht sehr sexy. Selfstorage bietet ja auch viel mehr: Es ist Teil des Lebensgefühls einer mobilen Gesellschaft, die ihren Arbeitsplätzen hinterher zieht. Früher galt es als Manko im Lebenslauf eines Arbeitnehmers, wenn er alle drei Jahre seine Stelle gewechselt hat. Heute gibt es kaum noch Lebensarbeitsplätze. Und wer mobil ist und wechselt, der gilt als flexibel und erfahren. Das ist das eine. Das andere ist der Weg in die Freizeitgesellschaft. Früher zum Beispiel hatte man ein Fahrrad und ein Paar Skier und ein Surfbrett, heute sind es jeweils oft drei oder vier, es kommt das Gartenmobiliar dazu, der große Grill, und vielleicht noch eine Harley Davidson, wenn Papa grad mal eine Midlife Crisis hat. Die mobilen und freizeitorientierten Menschen – das sind unsere Kunden, die in ihrem abwechslungsreichen Leben immer dort extra Raum brauchen, wo sie gerade wohnen.

Was kann ich bei PRIME Selfstorage zusätzlich in Anspruch nehmen, wenn ich meine Habseligkeiten bei Ihnen einlagere?

Brunkhorst: PRIME Selfstorage gestaltet die Dienstleistung für den Kunden so attraktiv wie möglich. Unsere Gebäude sind hell, sie haben sehr viele Fenster, auch wer abends dort alleine etwas ein- oder ausräumt, soll sich wohlfühlen. Die Anlieferzonen sind überdacht und teilweise innen im Gebäude, sodass alles wetter-, wind- und sichtgeschützt erledigt werden kann. Das eigentliche Einlagern nehmen wir dem Kunden so schnell wie möglich ab, mit einem sogenannten Onestop-Shop bekommt er alles was er braucht: Zum Beispiel Kartons diverser Größe, Klebeband, Luftpolsterfolie, Seidenpapier, rostfreie Schlösser auf hohem Sicherheitsniveau, die Vermittlung von Transporten. PRIME Selfstorage stellt seinen Kunden sogar einen Transporter oder Anhänger für einen Tag zur Verfügung - unentgeltlich. Wer einmal bei uns gewesen ist, hat alles mit einer einzigen Unterschrift erledigt. Das alles kostet ihn nicht mehr als eine viertel oder halbe Stunde.

Ich kann bei Ihnen sogar ein Postfach einrichten, damit meine Pakete jederzeit zugestellt werden können.

Brunkhorst: Dabei denken wir an Menschen, die in irgendeiner ambulanten Lebenssituation und häufig unsere Kunden sind: Gewerbetreibende, die ihr Geschäft aufbauen, Menschen, die häufig reisen oder im Urlaub sind. Denen bieten wir an, dass zum Beispiel Pakete und Post angenommen werden. Ein Ebay-Powerseller zum Beispiel kann seine Waren an unsere Mitarbeiter liefern lassen – die sorgen dann dafür, dass alles direkt ins Mietabteil des Kunden gebracht wird.

Der Kunde hat dann auch jederzeit Zugang zu seinen Sachen?

Brunkhorst: Der Kunde kann seine Mieteinheiten öffnen, ohne dass er vorher ins Büro kommen oder sich anmelden muss - an 365 Tagen im Jahr, von morgens um 6 bis abends 23 Uhr. Danach wird die gesamte Anlage verschlossen, ist hermetisch gesichert wie ein Safe und wird durch Kameras und Wachdienste ständig kontrolliert.

Haben Sie für die neuen Anlagen in Mainz, Darmstadt und Mannheim denn schon Kunden?

Brunkhorst: Ja, wir freuen uns sehr, dass wir für jeden neuen Standort von PRIME Selfstorage bereits vor der Eröffnung sowohl private als auch gewerbliche Kunden fest akquirieren konnten.

Herr Brunkhorst, Sie sind der „Mr. Selfstorage“ in Deutschland, da Sie in den vergangenen 15 Jahren alle großen Firmen der Branche mit aufgebaut haben. Wie viele der rund 100 Anlagen in Deutschland haben Sie selbst verantwortet?

Brunkhorst: Das ist schon eine ziemliche Zahl, es sind über 40 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehreren hundert Millionen Euro.

Nutzen Sie selbst Selfstorage?

Brunkhorst: Natürlich, welche Frage! Ich habe mir in Mainz eine Unit gesichert. Ich habe viele Jahre in Peking, Shanghai und Wuhan gearbeitet. Deshalb besitze ich sehr schöne und sehr alte Dinge aus China – Porzellan, Möbel, Kunstgegenstände, sogar ein traditionelles Opiumbett, wie es früher in den Rauschgift-Höhlen stand. Das alles würde ich nie weggeben oder verkaufen.