



Angenehmen Aufenthalt!
Wie Optiker Stefan Dieker
die Verweildauer der Kunden
in seinen Geschäften steigern
will. **Seite 10**

Dossier // 9

Abstellkammer zu vermieten

Der boomende Onlinehandel macht Lagerflächen zum knappen Gut. Darauf reagieren Anbieter wie das Boxenlager 24 in Bad Zwischenahn. Firmen und Privatmieter finden hier Stauraum ab vier Quadratmetern.

VON NINA JANSSEN

Kühl und trocken ist die Luft in den Fluren des Boxenlagers in Bad Zwischenahn. Rechts und links befinden sich Türen und Rolll Tore mit Schlössern davor. Der Betonboden und die weißen Blechwände wirken zweckmäßig. Automatisch springen Deckenlichter an, je weiter man sich in den Boxendschungel hineinbewegt. Was sich darin verbirgt? Vermutlich Kartons, Teppiche und Möbel. So genau weiß der Chef das nicht.

Das Geschäft von Jürgen Ripken ist Lagerfläche. Er gehört zu den 70 bis 80 Self-Storage-Unternehmern in Deutschland. Sie betreiben inzwischen mehr als 100 solcher Lagerflächen. Ripken vermietet seine Räume zu 75 Prozent an Privatleute, die hier Hausrat verstauen. Aber auch Unternehmen zählen zu seinen Kunden. Seit 2008 gibt es das Boxenlager 24 in Bad Zwischenahn. „Das Konzept kommt aus Amerika“, erklärt der Inhaber. Nutzer mieten einen Raum und können dort beliebige Gegenstände einlagern. Sie haben 24 Stunden am Tag Zugriff auf ihre Mietbox, 365 Tage im Jahr.

Die Boxen gibt es bei Ripken in verschiedenen Größen ab vier Quadratmetern. Wird der Platz nicht mehr gebraucht, kann innerhalb von vier Wochen gekündigt werden. Das ist gerade für junge Unternehmer von Vorteil. „So können wir flexibel sein“, sagt Sven Wemken, der im März im Boxenlager mit seinem Onlinegeschäft Wempytec und 15 Quadratmetern Lagerfläche gestartet ist. Er verkauft – vor allem bei Ebay und Amazon – Kabel und Adapter im Internet. Mittlerweile hat er sein Lager auf 120 Quadratmeter erweitert. Im Kommen ist momentan im Boxenlager 24 die Akteneinlagerung. „Dafür wird zunehmend Platz gebraucht“, stellt Ripken fest.

Zuerst kam der Trend in die Metropolen. Jetzt hat er auch kleinere Städte erreicht

Platz ist in Zeiten der Verstädterung, der Wohnraumknappheit und des wachsenden Onlinehandels ein wertvolles Gut. Seit 2000 entwickelt sich in Deutschland der Markt für Self-Storage-Unternehmen. „Jetzt wird es ein bisschen intensiver“, sagt Christian Lohmann. Er ist Vorsitzender des Verbands deutscher Self-Storage-Unternehmen und sieht große Chancen für diese Art von Mietlagern. Bisher hätten sie sich überwiegend in Hauptstädten und den Ballungszentren angesiedelt – der Bedarf hier sei auch weiterhin groß. Aber zuletzt habe der Trend auch kleinere und mittelgroße Städte erreicht. Steigende Mieten tragen hier ebenfalls ihren Teil dazu bei.

Während der Self-Storage-Markt – als ein sehr kleiner Bereich in der Logistikbranche wohlgeordnet – von der Wohnraumknappheit profitiert, werden die schwindenden Flächenkapazitäten in Ballungszentren für die Logistik im Allgemeinen zunehmend zur Herausforderung. Logistikdienstleister, der Handel und die Industrie haben es immer schwerer, Immobilien an geeigneten Standorten zu finden, sagt Uwe Veres-Homm, Geschäftsfeldkoordinator für Logistik des Forschungsinstituts Fraunhofer SCS in Nürnberg.

Seit fünf Jahren kämen jährlich konstant um die 250 Objekte hinzu, gemessen in Fläche seien das zwischen 3,5 und 3,8 Millionen Quadratmeter, wobei eine durchschnittliche Logistikhalle in Deutschland etwa 12 600 Quadratmeter groß sei. „Mit einer Verdopplung ihres Umsatzvolumens in den letzten 20 Jahren ist die



Martin Remmers: Johannes Eichmann

Boxen-Club-Betreiber: **Jürgen Ripken** hat sein Lager 2008 in einer früheren Spinnerei in Bad Zwischenahn eröffnet. Er gehört damit zu den ersten Self-Storage-Anbietern in Deutschland.

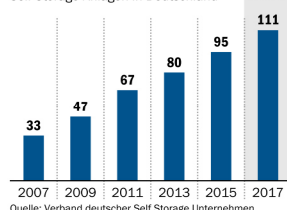
Logistikwirtschaft eine sehr dynamische Branche“, sagt Veres-Homm.

Die Flächenknappheit für Logistikimmobilien habe zwei Ursachen: Zum einen seien die traditionellen Lagerflächen an Häfen und Flughäfen bereits dicht bebaut. Zum anderen verabschiedeten sich Unternehmen wie Amazon und Zalando von der Zentrallagerstrategie und rückten an die Ballungsräume heran. Treiber sei der Onlinehandel. „Die wollen näher am Endkunden sein, um noch am gleichen Tag ausliefern zu können“, sagt Veres-Homm.

Smarte Logistikkonzepte sind gefordert. Eine Studie der Logix-Initiative sagt voraus, dass es viel Bewegung in den Ballungszentren geben wird, begründet durch E-Commerce, neue Zustellungsformen und die Urbanisierung. Ein zunehmender Bedarf an innenstadtnahen Logistikimmobilien und damit verbunden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist zu erwarten. Neue Formen der Zustellung stehen in engem Zusammenhang mit der Citylogistik der Zukunft; etwa mieten Paketzusteller vermehrt städtische Mikrodepots an, um von dort die letzte Meile zurückzulegen. Ein solcher Trend ist sogar schon in Bad Zwischenahn zu beobachten: UPS mietet bei Boxenlager-24-Inhaber Ripken eine nur zwölf Quadratmeter große Box. Die Pakete werden hier zwischenlagert und der Zusteller liefert sie mit dem Lastenfahrrad an die Endkunden aus.

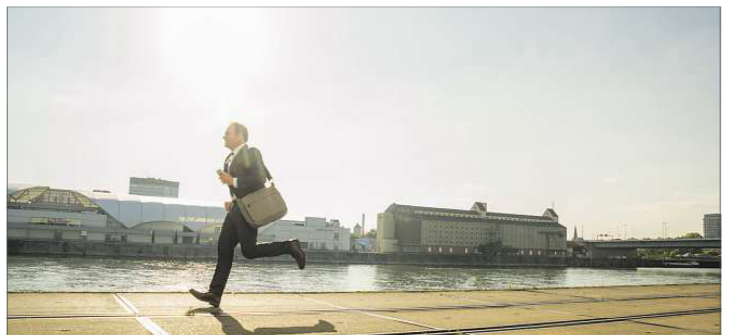
Stauraum gesucht

Self-Storage-Anlagen in Deutschland



Es wird zunehmend Platz für die Einlagerung von Akten gebraucht

Jürgen Ripken,
Inhaber von
Boxenlager 24



**Gute Leute treten
nicht auf der Stelle.
Sie beziehen Stellung
– bei Döcker.**

Denn wenn Sie gut sind in dem, was Sie tun, passen Sie auch gut zum Team Döcker. Gönnen Sie sich eine Prise frischen Wind und lernen Sie den innovativen Spirit kennen, der unser Unternehmen in der Baubranche und der Region Weser-Ems einzigartig macht – und schon für viele kluge Köpfe zu einem Meilenstein ihrer Karriere wurde.



Zentrale Oldenburg
Eckernstraße 62 · 26125 Oldenburg
Telefon 0441 / 9 39 91-0

Niederlassung Bremen · Speicher 1
Konsul-Smidt-Straße 8e · 28217 Bremen
Telefon 0421 / 33 63 66-0

info@team-doecker.de · www.team-doecker.de