

Zugang zur Zukunft: Der neue Standard für Self-Storage

Effizienz und Profitabilität
für Betreiber und Investoren
durch Technologie.



Der wachsende Selfstorage-Markt und sein profitabler Aufstieg

Die Selfstorage-Branche wächst rasant, angetrieben durch Urbanisierung, schrumpfende Wohnräume und die steigende Nachfrage nach flexiblen Lagerräumen. Mit einer prognostizierten jährlichen Wachstumsrate von 3,65 % weltweit zwischen 2025 und 2030 – und einem noch stärkeren Anstieg in Europa mit einer jährlichen Wachstumsrate von 5,4 %* – entwickeln sich Selfstorage-Anlagen zu einem der profitabelsten Segmente im Immobilienbereich. In Europa machen Großbritannien, Frankreich, Deutschland und Spanien 68 % aller Einrichtungen aus. Die steigende Nachfrage zeigt sich auch im Investorenvertrauen: das Transaktionsvolumen wird 2024 voraussichtlich 875 Millionen Euro erreichen, dreimal so viel wie 2023.*

Mit zunehmender Verdichtung der Städte und steigenden Immobilienpreisen wird Selfstorage zunehmend als praktische Lösung für Privatpersonen und Unternehmen angesehen. Der Aufstieg des E-Commerce und kleiner Unternehmen hat den Bedarf an erschwinglichem und flexiblem Lagerraum – insbesondere zur Verwaltung von Warenbeständen – deutlich erhöht. Veränderte Lebensstile, wie häufigere Umzüge, Remote-Arbeit und höhere Mobilität, machen Selfstorage mehr zur Notwendigkeit als zum Luxus.

Digitale Technologie treibt den Markt voran: Digitale Zugangssysteme, Automatisierung und Verwaltungs-Tools verbessern die Sicherheit, optimieren den Betrieb und bieten den Kunden ein bisher unerreichtes Nutzererlebnis. Mit dem weiteren Wachstum des Markets wird die Modernisierung und Einführung neuer Technologien zunehmend wichtiger, um konkurrenzfähig zu bleiben.



EXECUTIVE SUMMARY

- **Der Selfstorage-Markt wächst weltweit** – Europa liegt mit 5,4 % CAGR und einem Transaktionsvolumen von 875 Mio. € (2024) vorn.
- **Digitale Zugangstechnologien** (schlüsselloser Zutritt, Fernverwaltung) **erhöhen Sicherheit und Effizienz.**
- Datenanalyse optimiert Preise, Flächennutzung und Ressourcenzuteilung – für eine **bessere Kundenerfahrung.**
- Betreiber, die digitale Lösungen einsetzen, erzielen höhere Mietpreise und **steigern den Immobilien- und Unternehmenswert.**

Investieren in Selfstorage – eine kluge Entscheidung

Die hohe Nachfrage in Kombination mit den neuesten technologischen Entwicklungen macht Selfstorage heute zu einem der erfolgreichsten Segmente im Immobilienbereich. Betreiber, die moderne Technologien einsetzen, sind besser für den Erfolg aufgestellt – was Investoren zusätzliche Anreize bietet, sich zu engagieren. Die Branche hat sich von einem wenig technologiegetriebenen Sektor zu einem zunehmend automatisierten und rentablen Geschäftsfeld entwickelt. Digitale Lösungen sind inzwischen ausgereift, haben anfängliche Bedienungshürden überwunden und sind bereit für einen sicheren Einsatz im großen Maßstab. Angesichts zunehmender Urbanisierung, steigender Wohnkosten und veränderter Kundenbedürfnisse bleibt die Nachfrage stabil – und bietet Investoren langfristige, verlässliche Renditen.

Durch den Einsatz moderner Sicherheitssysteme und Fernüberwachung lassen sich die Betriebskosten deutlich senken, wodurch Selfstorage-Anlagen auch unbemannt betrieben werden können. Darüber hinaus werden Betriebsprozesse durch automatisierte Buchungssysteme, Online-Zahlungslösungen und Echtzeit-Bestandsverwaltung effizienter gestaltet. Die Integration intelligenter Technologien wie schlüsselloser Zugangskontrollen verbessert zusätzlich das Kundenerlebnis – etwa durch den Zugang per Smartphone-App.

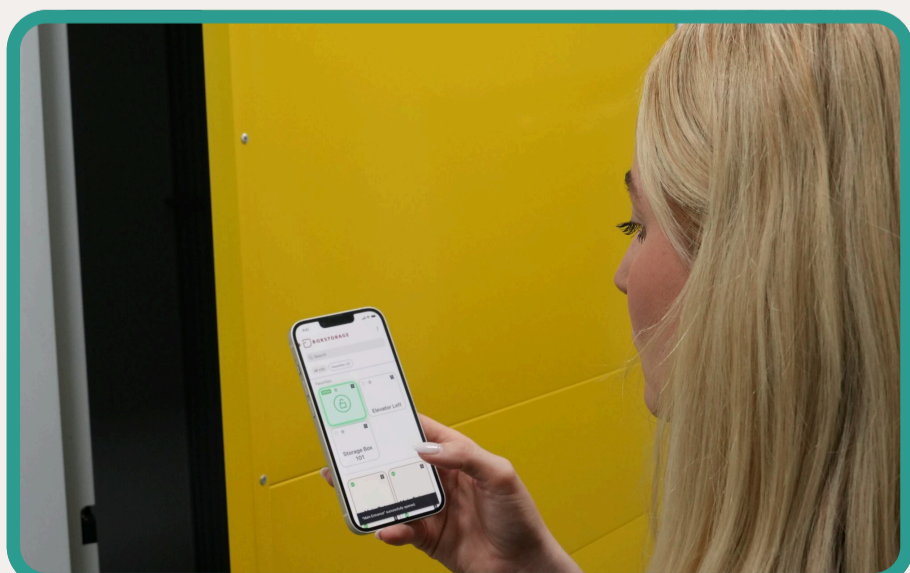
Gleichzeitig ermöglichen Datenanalysen die Optimierung von Flächennutzung und Preisstrategien. Diese Kombination aus Automatisierung und Technologie revolutioniert die Branche, steigert die Effizienz, erhöht die Rentabilität und schafft ein kundenfreundlicheres Nutzungserlebnis. Viele Investoren betrachten Selfstorage mittlerweile als den profitabelsten Immobilienmarkt.



Bestehende Anlagen aufwerten

Neben der Digitalisierung können Betreiber den Wert ihrer Bestände erheblich steigern, indem sie bestehende Einrichtungen modernisieren. Ein Upgrade von Basisstandard (Asset C) auf Premiumstandard (Asset A)* – mit intelligenten Sicherheitssystemen, automatisierten Zugangskontrollen und digitalen Verwaltungsplattformen – ermöglicht es, höhere Mietpreise zu erzielen, mehr Kunden zu gewinnen und den Immobilienwert zu steigern. Mit dem richtigen Partner lässt sich dieser Übergang reibungslos umsetzen, ohne den laufenden Betrieb zu unterbrechen.

Laut Aussagen unserer Kunden erwirtschaften digitalisierte Anlagen im Vergleich zu herkömmlichen Einrichtungen etwa 30% höhere Erträge. Wer frühzeitig auf diese profitablen Chancen setzt, kann sich im sich wandelnden Selfstorage-Markt eine starke Position für nachhaltiges Wachstum und langfristigen Erfolg sichern.



Digitale Transformation

Die digitale Transformation ist einer der entscheidenden Erfolgsfaktoren im Selfstorage-Bereich. Für Betreiber ist die Einführung digitaler Lösungen längst keine Option mehr – sie ist ein Muss. Wer seine Abläufe modernisiert, erzielt schneller Erfolge und kann sich klar vom Wettbewerb abheben, um den Anforderungen heutiger und zukünftiger Kunden gerecht zu werden.

Es gibt verschiedene Strategien zur Umsetzung der Digitalisierung – etwa von Anfang an vollständig digital und unbemannt oder durch schrittweise Modernisierung bestehender Anlagen. Jeder Betreiber muss herausfinden, welche Herangehensweise am besten zu den eigenen Bedürfnissen passt.

Die Branche wird vollständig digital

Die Technologie verändert die Betriebsweise von Selfstorage-Anlagen grundlegend – sie macht sie effizienter und verbessert das Kundenerlebnis. Zu den wichtigsten digitalen Fortschritten zählen:

- **Online-Buchung & Kundenmanagement:** Self-Service-Plattformen vereinfachen Reservierungen, Zahlungen und die Kommunikation, wodurch der Aufwand für manuelle Vorgänge und Buchhaltung sinkt.
- **Automatisierte Sicherheit & Überwachung:** Überwachungssysteme, Bewegungssensoren und 24/7-Monitoring erhöhen die Sicherheit, verbessern Reaktionszeiten und senken gleichzeitig die Betriebskosten.
- **Intelligente Zugangskontrolle:** Digitale Schlösser und mobile Apps ersetzen herkömmliche Schlüssel und ermöglichen Mietern einen sicheren, bequemen Fernzugriff auf ihre Lagereinheiten.

Sicherheit ist wichtiger denn je

In der Branche steigen Nachfragen bezüglich Sicherheit – ein klares Zeichen dafür, dass Betreiber in Zeiten zunehmender Einbrüche den Schutz des Eigentums ihrer Kunden stärker betonen müssen.

Betreiberperspektive

Sicherheit als Geschäftsgrundlage

Sicherheitslücken können Betreiber teuer zu stehen kommen – durch Umsatzverluste, Imageschäden und sinkendes Kundenvertrauen. Eine einzige Panne kann Auslastung, Haftung und Kundentreue negativ beeinflussen. Physische Schlüssel oder PINs sind unsicher, da sie verloren gehen oder ausgespäht werden können. In einem hart umkämpften Markt sind moderne digitale Sicherheitslösungen unverzichtbar, um das Geschäft zu schützen und wettbewerbsfähig zu bleiben.

Kundenperspektive

Safety is Non-Negotiable

Für Mieter ist Sicherheit ein Muss. Schwache Überwachung, schlechte Beleuchtung und ungesicherte Zugangspunkte gefährden nicht nur ihr Eigentum, sondern auch das Sicherheitsgefühl. Bei der Wahl einer Selfstorage-Anlage entscheiden sich Mieter bevorzugt für Einrichtungen mit besseren Sicherheitsmerkmalen. Smarte Lösungen wie digitaler Zugang, 24/7-Überwachung und Echtzeit-Alarme schaffen Vertrauen und sind entscheidend für die Kundenbindung.

Digitale Sicherheitssysteme verbessern sowohl Schutz als auch Kundenzufriedenheit. Funktionen wie digitaler Zugang, 24/7-Überwachung und Echtzeit-Alarme erhöhen die Sicherheit, senken Kosten und vereinfachen den Betrieb. Da Mieter diese Features erwarten, sichern sich moderne Anlagen einen klaren Wettbewerbsvorteil und langfristigen Erfolg.



Wettbewerbsvorteil

Zugang sofort teilen – ganz ohne Schlüssel oder NFC-Karten. Mieter können den Zugang einfach per E-Mail-Adresse verwalten.



Anpassungsfähigkeit

Smart Access ermöglicht schnelle Reaktionen auf sich wandelnde Kundenbedürfnisse.



Profitabilität

Wer heute in digitale Lösungen investiert, sichert das zukünftige Wachstum und die Nachhaltigkeit seines Geschäfts.

Warum Betreiber auf digitale Lösungen setzen

Betreiber setzen aus unterschiedlichen, individuell angepassten Gründen auf digitale Technologien. Einige möchten den Kundenservice verbessern, andere zielen auf einen unbemannten Betrieb ab. Insgesamt profitieren sie von höherer Sicherheit, gesteigerter Effizienz und der Möglichkeit, innovative Services anzubieten.



BETREIBER



DIGITALISIERUNG Zahlen & Fakten

Warum Mieter digitale Technologie fordern



KUNDEN

Auch Mieter erwarten zunehmend digitale Lösungen. Sie schätzen den Komfort, die Flexibilität und die erhöhte Sicherheit, die moderne Technologien bieten. Digitale Zugänge, Online-Buchung und Echtzeitinformationen erfüllen die Ansprüche einer zunehmend digitalisierten Kundschaft.



So funktioniert's

Für digitale Zugangskontrolle, werden Türen und Tore mit Hardware ausgestattet, die elektronische Schlossöffnungen ermöglicht. Smartphones kommunizieren dabei sicher mit der Hardware – modern verschlüsselt, mit Multi-Faktor-Authentifizierung und DSGVO-konformer Datenverarbeitung. So entsteht ein digitales Sicherheitssystem, das mit Videoüberwachung zusammenarbeiten kann und Echtzeit-Reaktionen sowie datenbasiertes Monitoring ermöglicht.

Der Verzicht auf physische Schlösser bedeutet außerdem: Verlorene oder gestohlene Schlüssel sind kein Problem mehr. Smart-Access reduziert zudem den Personalbedarf vor Ort, vereinfacht das Facility Management und optimiert die digitale Kommunikation mit den Kunden. Besonders für Betreiber mit mehreren Standorten sind diese Systeme vorteilhaft, da sie Kundenzufriedenheit steigern und gleichzeitig die Kosten niedrig halten.

Standortübergreifende Effizienzoptimierung

Smart Access vereinfacht nicht nur den täglichen Betrieb, sondern ermöglicht auch eine zentrale Steuerung mehrerer Anlagen. Betreiber können Prozesse standardisieren, Ineffizienzen abbauen und skalierbar wachsen. Automatisierte Zugangs- und Sicherheitssysteme machen unbemannte Anlagen zu einer realistischen Option – mit der Flexibilität, weiterhin auch bemannte Standorte zu betreiben. Diese Anpassungsfähigkeit schafft operative Effizienz und erlaubt es, den Personaleinsatz bedarfsorientiert zu steuern – eine zukunftssichere Lösung, die gleichzeitig das Kundenerlebnis verbessert.

SMART ACCESS

Vorteile



KUNDEN

Zugang teilen

Zugang sofort teilen – ganz ohne Schlüssel oder NFC-Karten. Mieter können per E-Mail-Adresse Zugänge erteilen oder entziehen.

Aktivitätsprotokolle

Mieter erhalten Echtzeit-Einblick in die Aktivität ihrer Einheit. Jede Zugriffsanfrage wird in der App protokolliert – für maximale Transparenz.

Alarmer & Warnmeldungen

Unauffällige Alarmfunktionen können im Ernstfall diskret Behörden alarmieren – zur Diebstahlprävention und Erhöhung der Sicherheit.

Push-Benachrichtigungen

Mieter bleiben über Wartungen, Zugangsänderungen und weitere Infos informiert – gleichzeitig entstehen neue Marketingchancen.

Unsichtbare Belegung

Ohne sichtbare Schlösser von außen wird es potenziellen Einbrechern erschwert, Lagerabteile als Ziele auszumachen.



BETREIBER

Präsenz-Erkennung

Ungewöhnliche Aktivitäten werden frühzeitig erkannt – für bessere Sicherheit und Personalplanung für Tag- und Nachtzeiten.

Fernüberwachung

Verfolgen Sie, wer die Anlage wann und wie nutzt – optimieren Sie Prozesse mithilfe dieser Daten und generieren Sie zusätzlichen Umsatz durch Up- und Cross-Selling.

Notfallöffnung

Digitale Systeme ermöglichen bei Notfällen einen sofortigen, beschädigungsfreien Zugriff – und stellen die Einhaltung von Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften sicher.

Fern-Sperrfunktion

Zugänge bei überfälligen Konten sofort sperren und nach Zahlungseingang wieder freigeben – reduziert manuellen Verwaltungsaufwand.

Integration mit Videoüberwachung

Digitale Zugangssysteme lassen sich problemlos mit Videoüberwachung kombinieren – für maximale Sicherheitskontrolle.

ROI von Smart Access Lösungen

Wir haben unsere Selfstorage-Kunden befragt, um herauszufinden, welchen konkreten Mehrwert Sensorbergs Smart Access Solutions in der Praxis bieten. Das Feedback war sowohl aufschlussreich als auch ermutigend: Die Einführung digitaler Lösungen führt zu spürbaren Verbesserungen bei Effizienz, Kundenzufriedenheit und Sicherheit.

Amortisation innerhalb der ersten 12 Monate



Selfstorage-Anlagen, die Sensorbergs Smart Access Solutions eingeführt haben, amortisierten sich bereits im ersten Jahr. Möglich wurde dies durch Kostensenkungen und effizientere Abläufe, die sich direkt positiv auf die Geschäftsleistung auswirkten.

<1 Jahr

Kostensenkung & Effizienzsteigerung im Betrieb



Durch Automatisierung konnten die Betriebskosten um bis zu 25 % gesenkt werden – vor allem dank reduzierter manueller Prozesse. Der Personalbedarf wurde um 30 % gesenkt, wodurch Unternehmen gleichzeitig Kosten sparen und die Servicequalität steigern konnten.

30%

Verbessertes Kundenerlebnis



Einfacherer, nahtloser Zugang und stärkere Sicherheitsfunktionen führten zu einer 25 % höheren Mieterzufriedenheit – mit positiven Auswirkungen auf Auslastung und Kundenbindung.

25%

Mehr Sicherheit, weniger Risiko



Dank unsichtbarer Belegung und umfassender Sicherheitsüberwachung konnten Sicherheitsvorfälle um bis zu 30 % reduziert werden – ein zentrales Entscheidungskriterium für viele Mieter.

28%

Weniger Ausfälle und Störungen



Automatisierter Zugang reduzierte Störungen durch verlorene Schlüssel, Aussperrungen oder unbefugten Zutritt – mit einer Senkung von Betriebsunterbrechungen um rund 30 %.

31%

Skalierbare, kosteneffiziente Expansion



Kunden berichteten, dass sie bis zu 5 zusätzliche Standorte eröffnen konnten, ohne die Betriebskosten oder den Personalaufwand vor Ort signifikant zu erhöhen. Die Möglichkeit, mehrere Standorte zentral zu verwalten, macht Wachstum einfacher und wirtschaftlicher.

+5

Sensorbergs Smart Access Lösungen bringen klare, langfristige wirtschaftliche Vorteile. Durch mehr Effizienz, geringere Sicherheitsrisiken und ein verbessertes Mieterlebnis erzielen Unternehmen signifikante Einsparungen, höhere Renditen und skalierbares Wachstum. Wer heute in smarte Lösungen investiert, schafft messbaren Mehrwert für die Zukunft.

Warum Sensorberg heraussticht

Sensorbergs Smart Access Lösung überzeugt durch den starken Fokus auf Sicherheit und Benutzerfreundlichkeit. Das System funktioniert über Internet, Bluetooth oder NFC und bleibt somit auch bei einem Internetausfall einsatzfähig. Die Software bietet eine klare, intuitive Benutzeroberfläche, die sich individuell an das Branding Ihres Unternehmens anpassen lässt – für ein reibungsloses Erlebnis bei Kunden und Mitarbeitenden. Sie lässt sich problemlos in führende europäische Selfstorage-Software integrieren und auch mit Videoüberwachung oder Sicherheitssystemen von Drittanbietern kombinieren – für maximale Flexibilität.

Unser Know-how geht über Selfstorage hinaus: In den letzten Jahren haben wir verschiedenste Gewerbeimmobilien digitalisiert – von Büros über Coworking-Spaces bis hin zu großen Gebäuden mit gemischter Nutzung. Diese breite Erfahrung macht uns zu einem zuverlässigen Partner für unterschiedlichste Branchenanforderungen.



NAHTLOSE INSTALLATION

Lässt sich einfach in bestehende Infrastrukturen integrieren – ohne Betriebsunterbrechung.



EINFACH NACHRÜSTBAR

Modernisieren ohne Komplettumbau – spart Zeit, Kosten und Aufwand.



NUTZERFREUNDLICHKEIT

Für Einfachheit entwickelt – bietet eine intuitive Nutzung für sowohl Kunden als auch Betreiber.



INDIVIDUELL ANPASSBAR

Flexible Lösungen für alle Bedürfnisse – ob für Selfstorage, Büros oder Coworking-Spaces.



OFFLINE-FUNKTIONALITÄT

Zugangssteuerung funktioniert auch bei Internetausfall – für maximale Ausfallsicherheit.



INTEGRATION VON DRITTSYSTEMEN

Nahtlose Anbindung an externe Systeme und Anwendungen zur Optimierung Ihrer Abläufe.

SENSORBERG

Ihr Einstieg in die digitale Zutrittskontrolle

Wir wissen: Der Schritt zur digitalen Zutrittslösung wirkt auf den ersten Blick groß. Aber mit unserer Erfahrung und persönlicher Begleitung sind Sie nie allein. Vom ersten Setup bis zur laufenden Betreuung stehen wir Ihnen zur Seite – für einen reibungslosen Übergang in eine effizientere Zukunft.

Haben Sie Fragen oder möchten sich beraten lassen? Melden Sie sich gern – wir unterstützen Sie bei jedem Schritt auf dem Weg zur smarten Lösung.

[Mehr erfahren](#)

[Kontakt](#)



+49 30 54 45 28 900

storage@sensorberg.com

www.sensorberg.com

Chausseestraße 86

10115 Berlin

Deutschland