

**Seite:** 05  
**Rubrik:** NACHRICHTEN  
**Gattung:** Zeitschrift

**Nummer:** 14  
**Auflage:** 11.988 (gedruckt) 9.297 (verkauft) 11.753 (verbreitet)  
**Reichweite:** 0,04 (in Mio.)

## Das Leben in der Box hat immer mehr Anbieter und Nachfrager

"Living in a box" hieß einmal ein Hit in den 80er Jahren. Könnte sein, dass der Song in Kürze ein Revival erlebt. Immer mehr Städte planen, ihre Studierenden in containerartigen Unterkünften unterzubringen. Die ersten sind bezugsfertig. Auch internationale Investoren prüfen das Containerwohnen als Renditemodell.

Wohnen in der Box und viel Spaß verspricht "Frankie und Johnny" im Berliner Stadtteil Treptow. Nach dem Konzept des Initiators und Investors Jörg Duske wird dort eine so benannte Wohnanlage aus 411 Hochseecontainern mit Bar und Pool entstehen. Die ersten 15 sind bezugsfähig geworden, in Kürze sollen Studenten einziehen.

Amsterdam gehört zu den Vorreitern fürs studentische Wohnen in Containern, dort leben schon 1.000 Menschen in der Box. In Freiburg sind im Oktober 2013 vier junge Männer testweise in Container eingezogen, die auf einem stillgelegten Güterbahnhof stehen. Und auch andernorts in Baden-Württemberg sind ungewöhnliche Unterkunftsprojekte für Studenten vorgesehen (siehe "Wohnraum im 6.3-Container", Seite 24). In Köln-Ehrenfeld möchte ein Unternehmer, unterstützt von der CDU, 30 Wohncontainer für Studenten aufstellen. In Wien wird nach dem Bericht österreichischer Zeitungen an ein Container-Projekt für Studenten gedacht.

Am weitesten gediehen ist EBA51, wie das Berlin-Treptower Projekt nach der Adresse in der Eichbuschallee 51 heißt. Der gesamte Komplex, an zwei Seiten von S-Bahngleisen begrenzt, soll einmal aus drei Gebäudetrakten mit übereinandergestapelten Containern bestehen. Dazwischen ist Platz für Terrassen, Schwimmteich, Beete. Insgesamt 16 Mio. Euro wird laut Duske in das Projekt investiert. Das bedeutet ein Quadratmeterpreis inklusive Grundstückskosten von 1.600 Euro.

Etwa 2,50 m breit, 2,90 m hoch und 12 m lang ist so ein Hochseecontainer. Das klingt eng, finster und stickig. Damit es in der Stahlkiste erträglich ist, sind die

Wände gedämmt. Auf den Boden kommt Gussasphalt, der zugleich wärmespeichernd und schallisierend wirken soll. Die beiden schmalen Enden sind voll verglast. Durch den Einbau der Glasmodule für Fenster und Eingang, in die Belüftungselemente integriert sind, werde ein dauerhaft gesundes Raumklima gewährleistet, das auch Schimmelbildung verhindere, sagt Duske. Damit das Thema Energieeffizienz noch weiter abgerundet werden könne, soll es in Zukunft ein Blockheizkraftwerk für die gesamte benötigte Energie geben. Von den Gesamtkosten des Projekts EBA51 sollen knapp 10 Mio. Euro über ein KfW-Darlehen und weitere ca. 2 Mio. Euro über ein klassisches Bankdarlehen finanziert werden. Das verlangt, den Restbetrag in Höhe von ca. 4 Mio. Euro durch Eigenkapital zu finanzieren. Ca. 2,5 Mio. Euro bringt Duske, der ansonsten über die Estag AG in Startups investiert, an Kapital mit, der Rest soll über Crowdfunding im Internet via Darlehen eingesammelt werden. Für ein solches Darlehen wird eine Laufzeit von fünf Jahren angekündigt, eine Mindestzeichnung von 100 Euro, ein Festzins von 5,5% p.a. sowie halbjährliche Zinsausschüttung. Rund 3,436 Mio. Euro der 4 Mio. sind nach Angaben Duskes bereits zusammengekommen.

Die meisten Container hat Duske gebraucht gekauft für rund 2.000 Euro das Stück, im Hamburger Hafen. Für die neuen, die später außen liegen, wurde es mit 4.000 Euro etwas teurer. Für die "Verwitterungsoptik" wird extra mit dem Sandstrahler der Lack entfernt, sodass sich Rost bilden kann. Der Rost mache diese Art Stahl aber erst richtig widerstandsfähig, sagt Duske. Auf 26

Container-Quadratmetern ist dann alles vorhanden, was der Student so braucht, wie der möblierte Mustercontainer zeigt: zwei Herdplatten, Spüle und Esstisch vor dem einen Fenster; in der Mitte Toilette, Waschbecken und Dusche, abgetrennt durch Plexiglas; Schrank, Schreibtisch und Bett vor dem anderen Fenster. 389 Euro kostet der Container im Monat Miete. Enthalten ist eine Nebenkosten- und eine Internet-Flat. Außerdem bietet man mehr, zum Beispiel auch eine "Waschbar", die Waschküche und Kneipe kombiniert. Mehr als 160 Vormerkungen hatte Duske für die ersten 15 Container.

Als temporäre Lösung ist das Projekt aber nicht gedacht: Das gesamte Gebäude erhält ein Betonfundament. Auf diesem Fundament werden die Container mit Hilfe von Bolzen und Stahlschuhen fest verbunden. Es können später keine Container einfach mehr ausgebaut werden. Das Projekt hat eine Baugenehmigung bekommen als dauerhafter Baukörper aus Stahl.

Rainer Pietschmann von der Berliner Kanzlei Pietschmann Legal ist auf die rechtliche Betreuung komplexer Bauvorhaben spezialisiert. Container als Wohnraum für Menschen in Städten, in denen Wohnraum rar und teuer ist, böten sich aus seiner Sicht durchaus als Investmentmöglichkeit an. Auch ausländische Investoren hätten bereits bei ihm Interesse an einem solchen Projekt bekundet. Da könne sich eine "spannende Rendite" ergeben. Doch könnten solche Projektentwicklungen auch einigen Schwierigkeiten bei der Finanzierung ausgesetzt sein.

Immobilienfinanzierer verlangten in der Regel, dass die über Jahre zu erzielende

Miete Zins und Tilgung erwirtschaftet. Daneben müsse sichergestellt sein, dass bei einer Verwertung ein angemessener Verkehrswert erzielt werden könne, welcher zur Rückführung der Darlehen ausreicht. Diese Grundvoraussetzungen zur Immobilienfinanzierung seien aber bei solchen Projekten meist noch nicht gegeben, sagt Pietschmann. Dies wiederum habe erhebliche Auswirkungen auf die Kapitalausstattung.

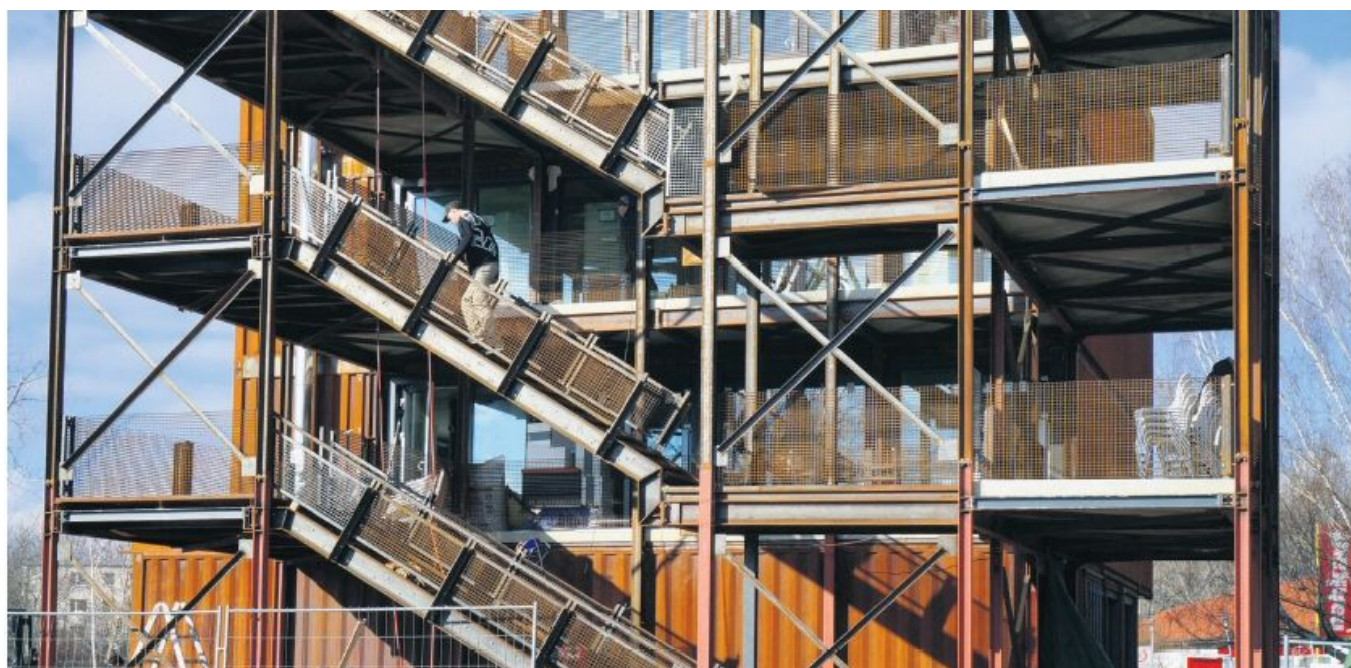
Es müsse deutlich mehr Eigenkapital als bei üblichen Projekten eingebracht werden, mindestens 50%. Auf der ganz praktischen Seite sei es wesentlich, dass sich solche Projekte auf eine ganz enge Abstimmung mit der Baubehörde einstellen, da voraussichtlich eine Reihe

von Ausnahmegenehmigungen und Einzelfallprüfungen (z.B. Brandschutz, Schallschutz, Wärmedämmung) erforderlich werden.

In das Geschäft mit dem Wohnen in der Box will auch die ursprünglich auf Kältetechnik spezialisierte Kramer GmbH aus der Nähe von Freiburg unter dem Namen adhome einsteigen. Das Unternehmen hat Wohnboxen aus einem leistungsfähigen Dämmmaterial entwickelt, die für angenehmes Raumklima sorgen sollen. Die Container, die laut Marketing-Chef Frank Gremmel-spacher Module genannt werden sollen, sind 7,16 m lang, 2,76 m breit, 2,98 m hoch, 2,5 t schwer und kosten pro Stück rund 25.000 Euro. Sie können auf einem

erschlossenen Grundstück ohne Fundament aufgestellt und auch wieder abtransportiert werden. In Freiburg testen gerade Studenten - kostenlos - die adhome-Boxen und sind laut Blogs hochzufrieden.

Bei Kramer gesteht man zu, das Wohnen im Modul nicht erfunden zu haben. Doch könne man durch Wohnklima, Flexibilität und Transportfähigkeit punkten. Obwohl erst kurz auf dem Markt, habe man schon sehr viele Anfragen erhalten. Große Städte würden gerne Brachland oder projektiertes Bauland für ein temporäres Wohnen in der Box nutzen. ox



Die ersten bezugsfertigen Hochseecontainer in Berlin-Treptow. Bild: Eba51/ Holzer Kobler Architekturen

**Wörter:**

994