Illustration: Konzept-Rendering eines SMART-STOP 24/7-Moduls an einem Autohof an der A3 (Regensburg)

KOHIHOT · SMART-STOP 24/7

# Schnelle Personalunterbringung direkt am Standort

Lösung für Bauträger, Generalunternehmer und Logistikbetreiber

Pilotregion: Bayern — Regensburg und angrenzende Fernstraßen

---

Pilotphase 2026 in Bayern — B2B-Standorte in Vorbereitung
Modell: Monatsvertrag statt Tagesmiete
Ohne Hotels und tägliche Personallogistik
Kontakt: kohihot.com · info@kohihot.com

# Die Herausforderung, die wir lösen

Bauträger von Großprojekten — Brücken, Autobahnkreuzen, Logistikparks — geben erhebliche Summen für die Logistik und Unterbringung von Ingenieuren und Arbeitern aus. SMART-STOP 24/7 stellt Module direkt am Standort für die gesamte Projektlaufzeit auf.

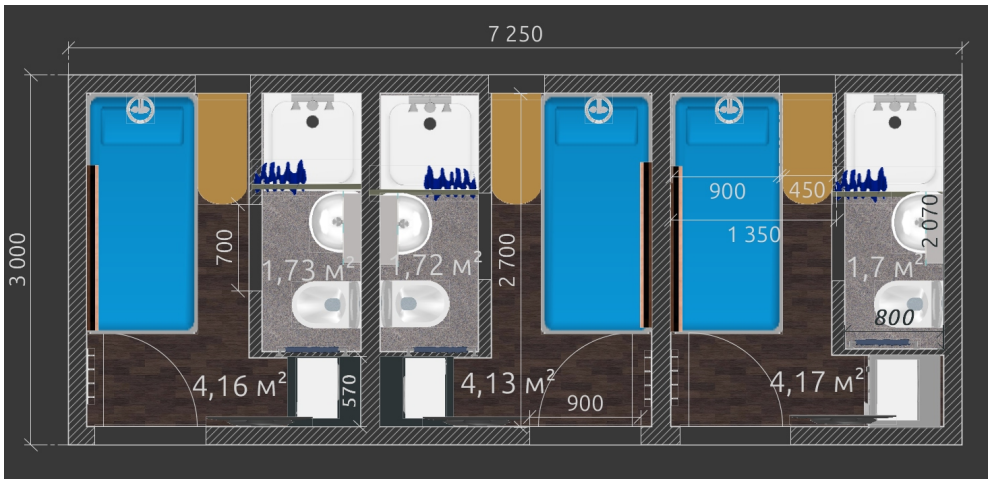
### Wertversprechen

Schnelle und planbare Personalunterbringung direkt am Standort auf Basis eines langfristigen Vertrags — ohne den Bau von Übergangswohnungen, ohne tägliche Logistik und ohne Tages-Hotelraten.

# Module für B2B-Anforderungen

| Modul | Verwendung |
|---|---|
| B2B Crew | Unterbringung von Arbeitern: verstärkte Ausstattung, ausgelegt für Langzeitbetrieb |
| Büro & Living (50/50) | Ingenieure und Bauleiter: 50 % Arbeitsbereich / 50 % Wohnbereich, Arbeiten und Wohnen 24/7 |
| Laundry Hub (optional) | 4 Waschmaschinen + 4 Trockner mit QR-Zahlung für größere Cluster |

Für dieses Segment sind Privatsphäre, Einzelunterbringung, Wäsche, bewachtes Parken, Smart-Lock und Rechnungsabwicklung entscheidend — nicht die touristische „2+1"-Formel.




Eine vergleichbare Einzelzimmer-mit-Bad-Aufteilung kommt in den Modulen B2B Crew und Single-3 zum Einsatz

# Service Hub im Cluster

Für Montage-Teams und Ingenieure auf längeren Projekten lässt sich das Modul-Cluster um Service-Elemente erweitern, die externe Logistik überflüssig machen:

| Element | Nutzen |
|---|---|
| Laundry | Waschmaschine mit Trockner im Cluster — Autonomie für Trucker und Montage-Teams auf längeren Touren. |
| Vending | Automatenverpflegung direkt am Cluster — zusätzlicher Umsatzstrom ohne Personalbedarf. |
| Starlink / Wi-Fi Hub | Stabile Internetverbindung für Gäste und Standort — auch an Flächen mit unvollständigem Netzanschluss. |
| Schließfächer | Sichere Aufbewahrung für Ausrüstung und Gepäck — relevant für Montage-Teams und Fahrer. |
| Kaffee-/Verpflegungspartner | Lokale Anbindung an Café oder Shop des Standortpartners — mehr Frequenz für beide Seiten. |
| Reinigungs-/Service-Lager | Eigener Lagerraum für Reinigungspersonal und technische Wartung im Cluster. |

Der bestehende Laundry-Hub-Ansatz für Cluster wird durch die weiteren Service-Elemente ergänzt und lässt sich unabhängig von der Modulkonfiguration hinzubuchen.

# Vertragsformat

- Modulmiete über 12–36 Monate.
- Abrechnung über den Vertrag mit Bauträger / Generalunternehmer, bargeldlose Zahlung.
- Feste Monatsrate über die gesamte Vertragslaufzeit.
- Reinigung und Wäsche werden separat in Rechnung gestellt.
- Die Mindestmietdauer wird individuell je Projekt festgelegt.

# Richtwerte für Mietraten

| Modul | Rate pro Monat |
|---|---|
| Dual Comfort / B2B Crew | €2.500–3.500 |
| Büro & Living (50/50) | €2.800–4.000 |
| Laundry Hub | Feste Pacht + Nutzungserlöse |

Der B2B-Vertrag liefert einen niedrigeren ADR im Vergleich zum touristischen Segment, bietet dafür aber eine höhere Umsatzplanbarkeit und praktisch kein OTA-Kanalrisiko.

# Autonomie an Standorten ohne fertige Anschlüsse

Logistikhubs und Baustellen liegen häufig dort, wo kein vollständiger Strom- und Wasseranschluss vorhanden ist. Die Module sind mit optionalen Paketen ausgestattet, die diese Abhängigkeit aufheben:

- Frisch- und Grauwassertanks (500–1.000 l) mit Pumpstation — Einsatz ohne Wasseranschluss.
- Solarmodule (1,8–2,8 kW) mit Lithiumbatterie — Notstromversorgung für Beleuchtung, Automatik und Smart-Lock.
- Satelliteninternet (Starlink) — Betrieb von Buchungs- und Zugangssystem ohne Festnetzanschluss.

Damit erweitert sich die Zahl der geeigneten Standorte erheblich, ohne auf den Ausbau dauerhafter Versorgungsleitungen warten zu müssen.

# Warum das schneller geht als Alternativen

- Aufstellung der Module innerhalb von 1–2 Tagen nach Standortfreigabe und Anschluss — ohne Hochbau.
- Einheitliche Plattform 7,25 × 3,00 × 2,80 m — planbare Lieferzeiten und vollständige Austauschbarkeit der Bauteile.
- Module auf Achsen: Umsetzung zwischen Projektphasen oder Standorten möglich, sofern Transportgenehmigungen und der neue Standort bereit sind.
- Zentrale digitale Steuerung: Buchung, Zugang, Reinigung und Reporting übernimmt das Betreiberteam — ohne Belastung Ihres Personals.

# So läuft der Vertragsstart ab

- Schritt 1. Bedarfsermittlung für Unterbringungsplätze und Projektlaufzeit.
- Schritt 2. Auswahl der Modulkonfiguration (B2B Crew, Büro & Living, bei Bedarf Laundry Hub).
- Schritt 3. Abstimmung von Standort, Anschlüssen und Mietvertrag für die Projektlaufzeit.
- Schritt 4. Aufstellung der Module (1–2 Tage) und Übergabe an den Betrieb.

---

Regulatorischer Kontext für das Fernfahrer-Segment: Die Anforderungen des EU-Mobilitätspakets an die 45-stündige wöchentliche Ruhezeit erzeugen eine stabile parallele Nachfrage nach Single-3-Modulen.[1]

1. EU Mobility Package I — Driving & rest times, European Commission