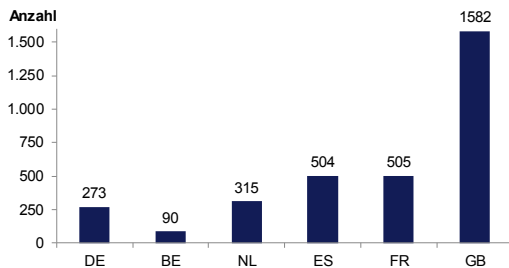


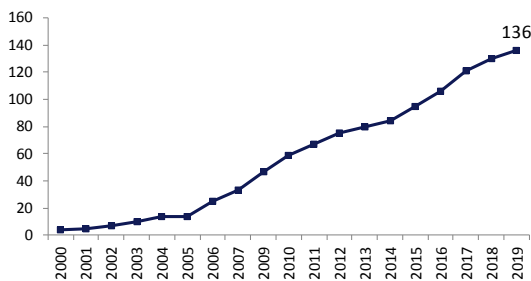
Self Storage-Häuser in Deutschland: Ein Überblick

Anzahl Mietlager in verschiedenen Ländern 2019



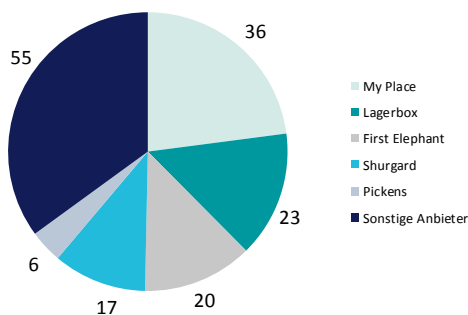
Quelle: JLL; NORD/LB Sector Strategy

Entwicklung Self Storage-Anlagen in Deutschland



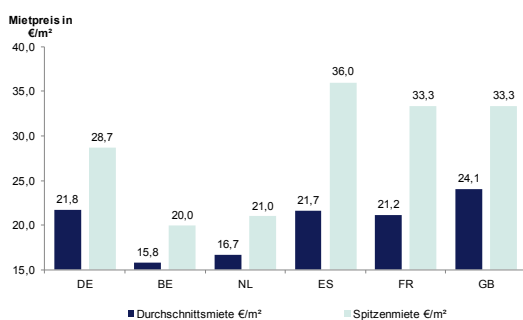
Quelle: Self-Storage Verband; NORD/LB Sector Strategy

Standorte in Deutschland nach Unternehmen 2019



Quelle: Self-Storage Verband; NORD/LB Sector Strategy

Standorte in Deutschland nach Unternehmen 2019



Quelle: JLL; NORD/LB Sector Strategy

Allgemeines

Self-Storage bezeichnet die („Selbst-“) Einlagerung von Gegenständen durch Privatpersonen oder Firmen in abgeschlossenen, sichtgeschützten und gut zugänglichen Mieteinheiten.¹ Self Storage bietet dem Nutzer flexible und individuelle Mietverträge und Einlagerungsmöglichkeiten. Zum Beispiel können Möbel, Bilder oder Akten eingelagert werden. In der Regel sind Mindestmietzeiten von zwei Wochen und eine Lagergröße von einem bis 50 m² möglich.² Ebenso bieten Mietlager Platz zur Zwischenlagerung infolge von Umzügen oder Auslandsaufenthalten und während Renovierungen.³ Der hohe Digitalisierungsgrad der meisten Lagerhallen sorgt für automatisierte Abläufe, bietet Sicherheit durch Videoüberwachung und kann Personalkosten minimieren. In Deutschland gab es 2019 insgesamt 273 Mietlager⁴, davon gehörten 136 Mietlager⁵ dem Verband deutscher Self Storage Unternehmen an.

Entwicklung in Deutschland

Deutschland weist seit 2000 eine steigende Anzahl von Mietlagern auf.⁶ Dennoch liegt die Nutzung in Deutschland unter dem europäischen Durchschnitt. Mit einer Lagerfläche von 630.000 m² wies Deutschland im Vergleich zu Großbritannien rd. 7-mal weniger Lagerfläche (4.236.300 m²) im Jahr 2019 auf.⁷ Der Markt für Self Storage-Häuser ist geprägt von vielen kleinen und regionalen Anbietern. Etwa zwei Drittel der angebotenen Mietlager des deutschen Verbands für Self Storage stellen die fünf größten Anbieter MyPlace, Lagerbox, First Elephant, Shurgard und Pickens zur Verfügung.⁸ Der größte Anbieter, MyPlace, positioniert seine Lager meistens in Großstädten. Alleine 29 der 36 Standorte befinden sich in den Big 7-Städten, davon allein 14 in Berlin. Insgesamt vier weitere Lager plant MyPlace in den Städten München, Berlin und Frankfurt.⁹

Deutschland ein „Kellerland“?

In 2019 lag die Durchschnittsmiete für Mietlager in Deutschland bei rd. 22 €/m² pro Monat, die Spitzenmiete bei rd. 29 €/m².¹⁰ Im europäischen Vergleich befand sich Deutschland im Mittelfeld der Mietpreise. Die Preisspanne bewegte sich 2019 zwischen einer Spitzenmiete von rd. 20 €/m² in Belgien und rd. 36 €/m² in Spanien. Der Anbieter MyPlace bietet in Berlin-Mitte Lagerflächen aktuell ab rd. 15 €/m² an.¹¹ In Deutschland besitzen außerdem viele Haushalte einen Keller oder einen Dachboden, den sie zur Einlagerung nutzen können.¹²

¹ <https://www.selfstorage-verband.de/was-ist-self-storage/>, entnommen am: 25.05.2020

² Magdi Aboul-Kheir: Self-Storage in Ulm: Mietlager sind im Kommen, 16.07.2019, entnommen am: 16.05.2020

³ Julia Kilian (ntv.de): Mietlager als Geschäftsmodell, 22.10.2017, entnommen am: 16.05.2020

⁴ JLL: FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2019

⁵ <https://www.selfstorage-verband.de/was-ist-self-storage/die-entwicklung-von-self-storage/>, entnommen am: 27.05.2020

⁶ Todd van Steenwyk: An Inside Look at the German Self-Storage Market, 01.04.2020

⁷ JLL: FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2019

⁸ Größte Anbieter gemessen an Anzahl der Lagerhäuser im Jahr 2019 (eigene Recherche NORD/LB Research Immobilien)

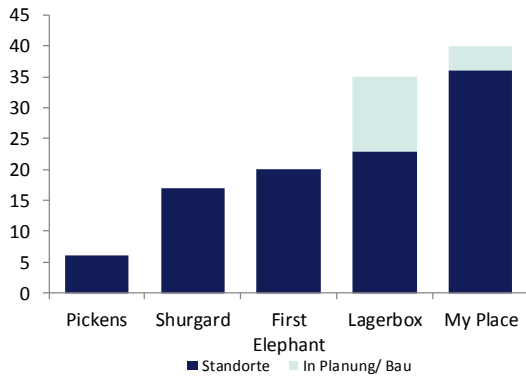
⁹ <https://www.myplace.de/standorte.html>, entnommen am: 25.05.2020

¹⁰ JLL: FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2019

¹¹ <https://www.myplace.de/preisauskunft/index.php?origin=navigation>, entnommen am: 27.05.2020

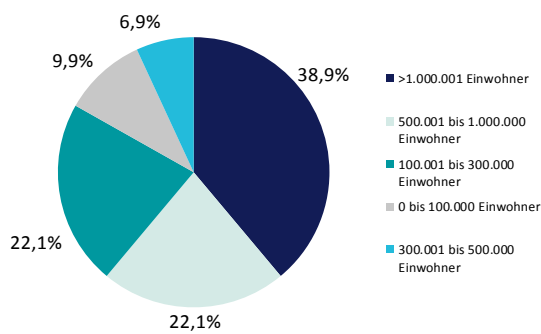
¹² Julia Kilian (ntv.de): Mietlager als Geschäftsmodell, 22.10.2017, entnommen am: 16.05.2020

Anzahl Standorte der Top 5-Anbieter 2019



Quelle: Self Storage-Verband; NORD/LB Sector Strategy

Standorte der Mietlager nach Einwohnerzahl



Quelle: Self Storage-Verband; GfK; NORD/LB Sector Strategy

Ländervergleich 2019

	Bevölkerung	Anzahl Mietlager	Mietfläche (m ²)	Fläche pro Kopf (m ²)	Einrichtungen pro Million Einwohner
Deutschland	83.517.045	273	630.000	0,008	3,3
Belgien	11.539.328	90	203.000	0,018	7,8
Niederlande	17.097.130	315	900.000	0,053	18,4
Spanien	46.736.776	504	990.000	0,021	10,8
Frankreich	65.129.728	505	1.200.000	0,018	7,8
Großbritannien	67.530.172	1582	4.236.300	0,063	23,4

Quelle: JLL; NORD/LB Sector Strategy

Ausblick

Da sich der Urbanisierungstrend fortsetzen wird und Wohnraum in Metropolen knapp ist, werden jedoch hauseigene Lagermöglichkeiten durch Umnutzung in Wohnraum (z.B. Dachböden) teilweise weniger. Eine wachsende Mobilität, z.B. durch Auslandsaufenthalte oder Umzüge, kann zu einem höheren Bedarf an Lagerfläche führen. Der kleinere und teurere Wohnraum in den Städten kann dies zusätzlich verstärken.¹³ Somit werden Mietlager besonders in den deutschen Großstädten und Metropolen nachgefragt sein. Die Betreiber stehen jedoch vor der Herausforderung, zentrale Bauflächen in den Großstädten zu finden.¹⁴ Zunehmend dürfte die Entwicklung der Mietlager in den mittelgroßen Städten Deutschlands interessanter werden. Aufgrund des (teilweise noch) überschaubaren Preisniveaus der Bauflächen, der (fast) fehlenden Konkurrenz und der starken Konzentration auf die Großstädte könnten sich in Deutschland die vielen kleineren und regionalen Anbieter auch in den mittelgroßen Städten durchsetzen.¹⁵ Die hohe Auslastung von rd. 80 %¹⁶ und der stetige Bau von neuen Mietlagern zeigt das wachsende Interesse. Aber auch wenn der deutsche Markt wächst, liegt dieser immer noch weit hinter anderen europäischen Ländern. Während es in Deutschland nur 3,3 Mietlager auf eine Million Einwohner sind, verfügt Belgien über 7,8 und Großbritannien sogar über 23,4 Mietlager pro eine Million Einwohner.¹⁷ Im Vergleich zur Einwohnerzahl in den anderen Ländern hat Deutschland noch Potenzial. Hemmend wirkt sich vor allem die Wohnkultur der Deutschen auf das Wachstum von Mietlagern aus. Im Vergleich zu anderen Ländern ist in Deutschland die Verfügbarkeit von häuslicher Lagerfläche oft gegeben. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Nische „Self Storage“ in Deutschland entwickeln wird. Da es sich bei Self Storage-Häusern um eine recht kleine Nische handelt, ist eine umfassende Marktrecherche für Investoren wichtig. Das Wachstumspotenzial ist gegeben und die zahlreichen erfolgreichen Beispiele aus anderen Ländern zeigen, dass Mietlager erfolgreich werden können.

¹³ Magdi Aboul-Kheir: Self-Storage in Ulm: Mietlager sind im Kommen, 16.07.2019, entnommen am: 16.05.2020

¹⁴ JLL: FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2019

¹⁵ Todd van Steenwyk: An Inside Look at the German Self-Storage Market, 01.04.2020

¹⁶ JLL: FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2019

¹⁷ JLL: FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2019

Disclaimer

Die vorstehende Studie ist erstellt worden von der NORDDEUTSCHEN LANDESBANK GIROZENTRALE („NORD/LB“). Die NORD/LB untersteht der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Diese Studie und die hierin enthaltenen Informationen wurden ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und werden ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Es ist nicht beabsichtigt, dass die Studie einen Anreiz für Investitionstätigkeiten darstellt. Sie wird für die persönliche Information des Empfängers mit dem ausdrücklichen, durch den Empfänger anerkannten Verständnis bereitgestellt, dass sie kein direktes oder indirektes Angebot, keine Empfehlung, keine Aufforderung zum Kauf, Halten oder Verkauf sowie keine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten und keine Maßnahme, durch die Finanzinstrumente angeboten oder verkauft werden könnten, darstellt.

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen sind Quellen entnommen, die von uns für zuverlässig erachtet wurden. Da insoweit allerdings keine neutrale Überprüfung dieser Quellen vorgenommen wird, können wir keine Gewähr oder Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen übernehmen. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Studie geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile unserer Analysten dar. Veränderungen der Prämissen können einen erheblichen Einfluss auf die dargestellten Entwicklungen haben. Weder die NORD/LB, noch ihre die Organe oder Mitarbeiter können für die Richtigkeit, Angemessenheit und Vollständigkeit der Informationen oder für einen Renditeverlust, indirekte Schäden, Folge- oder sonstige Schäden, die Personen entstehen, die auf die Informationen, Aussagen oder Meinungen in dieser Studie vertrauen (unabhängig davon, ob diese Verluste durch Fahrlässigkeit dieser Personen oder auf andere Weise entstanden sind), die Gewähr, Verantwortung oder Haftung übernehmen.

Die vorstehenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen und können sich jederzeit ändern, ohne dass dies notwendig angekündigt oder publiziert wird. Eine Garantie für die fortgeltende Richtigkeit der Angaben wird nicht gegeben.

Diese Studie stellt keine Anlage-, Rechts-, Bilanzierungs- oder Steuerberatung sowie keine Zusicherung dar, dass ein Investment oder eine Strategie für die individuellen Verhältnisse des Empfängers geeignet oder angemessen ist, und kein Teil dieser Studie stellt eine persönliche Empfehlung an einen Empfänger der Studie dar. Jeder Empfänger sollte, bevor er eine Anlageentscheidung trifft, im Hinblick auf die Angemessenheit von Investitionen in Finanzinstrumente oder Anlagestrategien, die Gegenstand dieser Studie sind, sowie für weitere und aktuellere Informationen im Hinblick auf bestimmte Anlagemöglichkeiten sowie für eine individuelle Anlageberatung einen unabhängigen Anlageberater konsultieren.

Die Weitergabe dieser Studie an Dritte sowie die Erstellung von Kopien, ein Nachdruck oder sonstige Reproduktion des Inhalts oder von Teilen dieser Studie ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Genehmigung zulässig.

Redaktionsschluss

04.06.2020