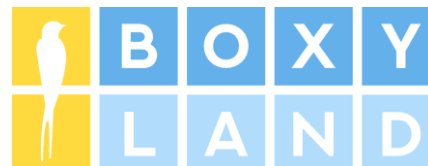
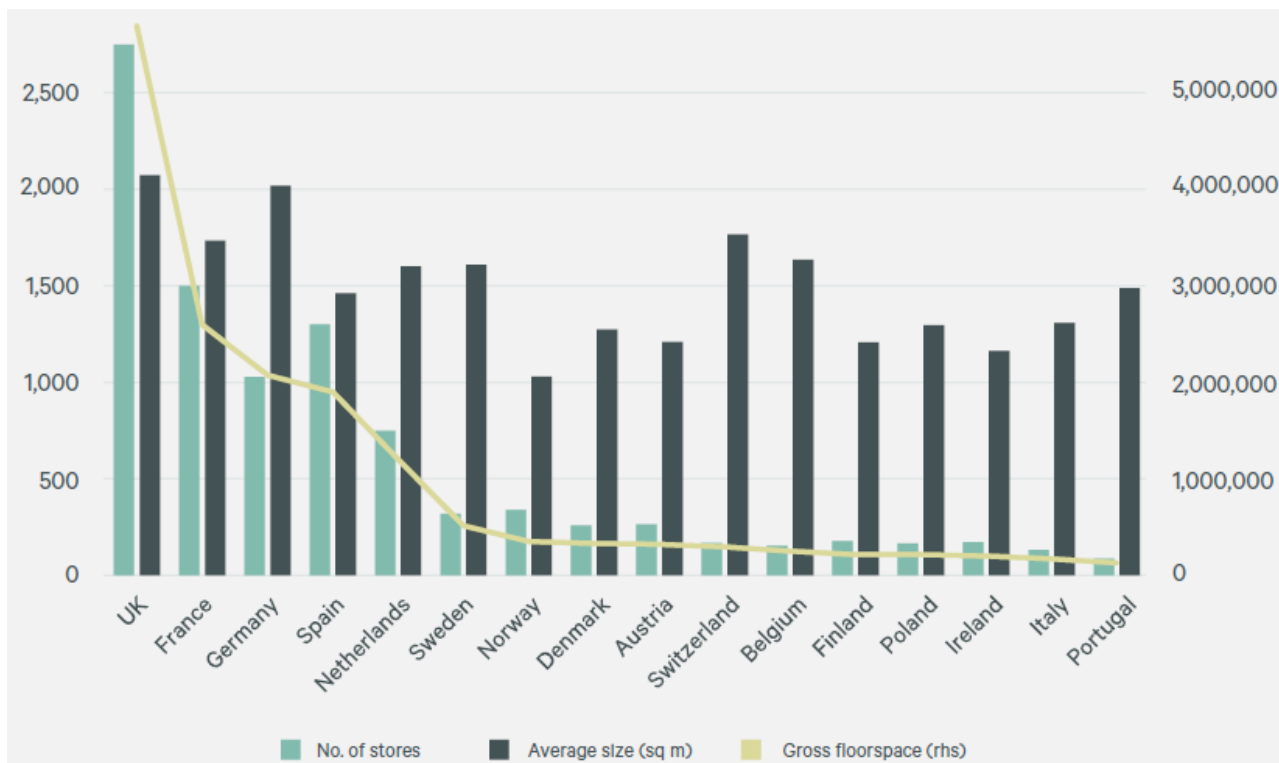


Self-Storage trh v Německu

6/2025



Základní charakteristiky

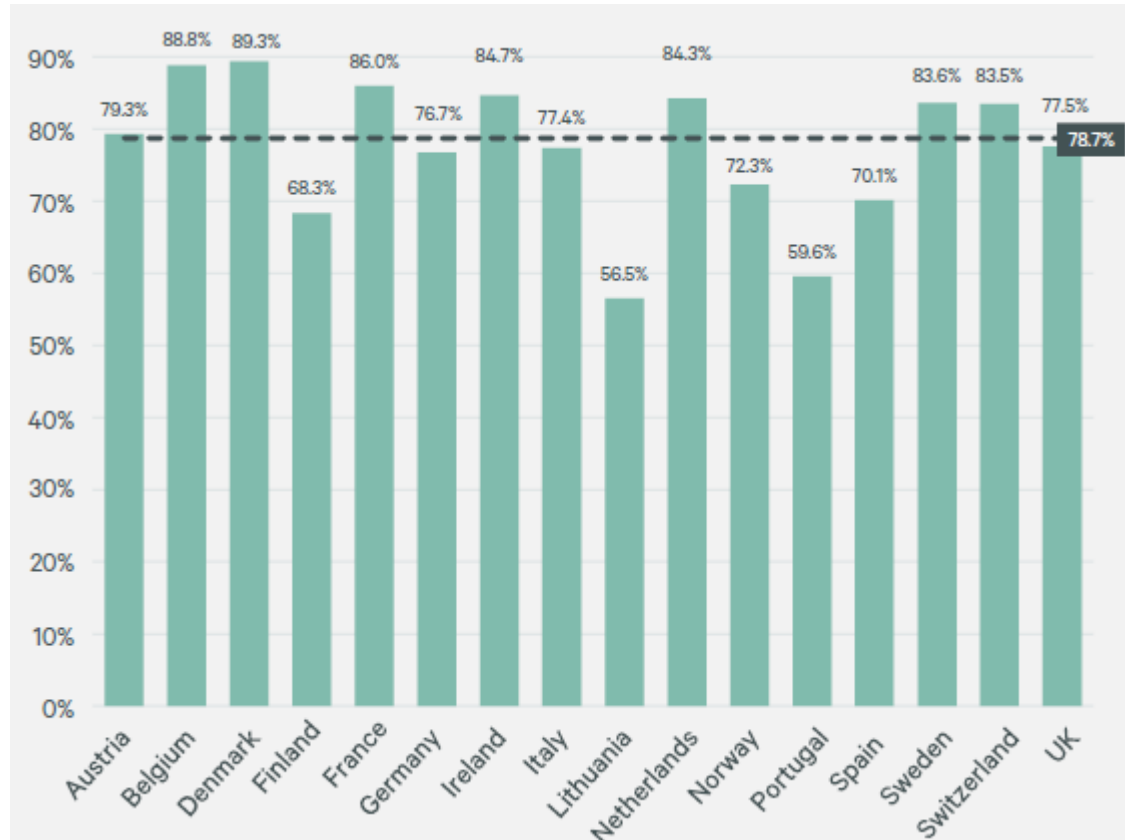


V Německu je přibližně **1 028 self storage zařízení**, což je výrazně méně než v zemích jako Spojené království nebo USA

Celková pronajímatelná plocha v Německu dosáhla v roce 2024 hodnoty **2 075 000 m²** (např. Británie 5,7 mil. m²)

Podle celkové pronajímatelné plochy je Německo třetí největší evropský trh s podílem 12,6 %. Jasně největším evropským trhem je Británie (34,6 %) následovaná Francií (15,8 %).

Míra obsazenosti

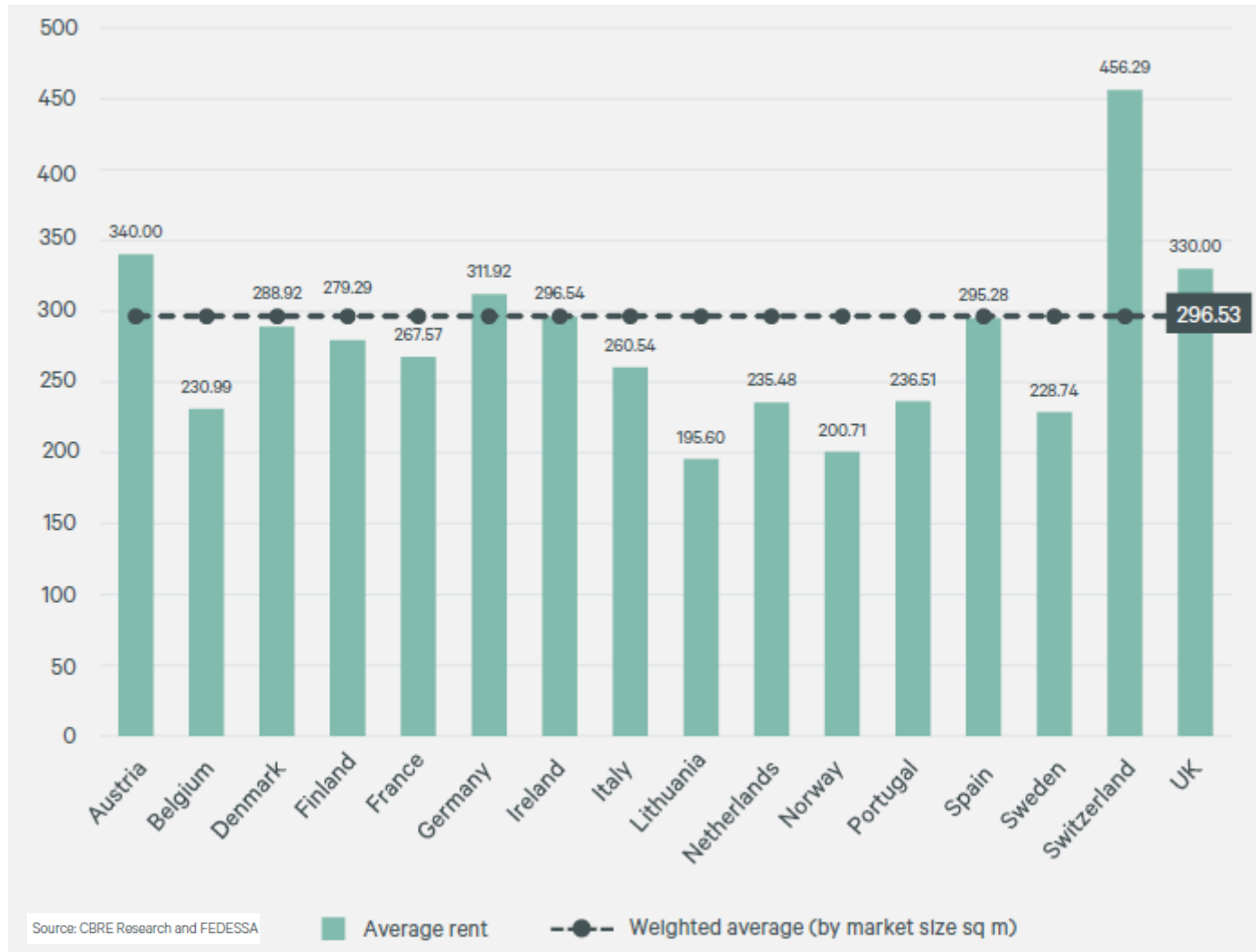


Průměrná obsazenost self storage boxů byla v roce 2024 lehce pod evropským průměrem, ale s pozitivním meziročním vývojem.

Míra obsazenosti se liší podle lokality. Ve velkých městech, jako je Berlín, Hamburg nebo Mnichov, je obsazenost vyšší a často se blíží 90 % i více, zejména u populárních velikostí boxů. V méně zalidněných oblastech může být obsazenost nižší.

Za optimální míru obsazenosti zaběhnutého self-storage skladu se považuje 85 – 90 %.

Ceny za pronájem



Průměrné ceny za pronájem self-storage skladů zaznamenaly v Německu meziroční růst o více než 5 % a v roce 2024 dosáhly hodnoty **312 EUR/m²/rok**, což bylo nad evropským průměrem ve výši 296,6 EUR/m²/rok.

Ceny se stejně jako v případě obsazenosti výrazně liší v závislosti na lokalitě a také na velikosti boxu. Ceny jsou výrazně vyšší ve velkých městech a metropolitních oblastech než ve venkovských oblastech. Menší boxy mají vyšší cenu za m² než větší jednotky.

Hlavní hráči německého trhu

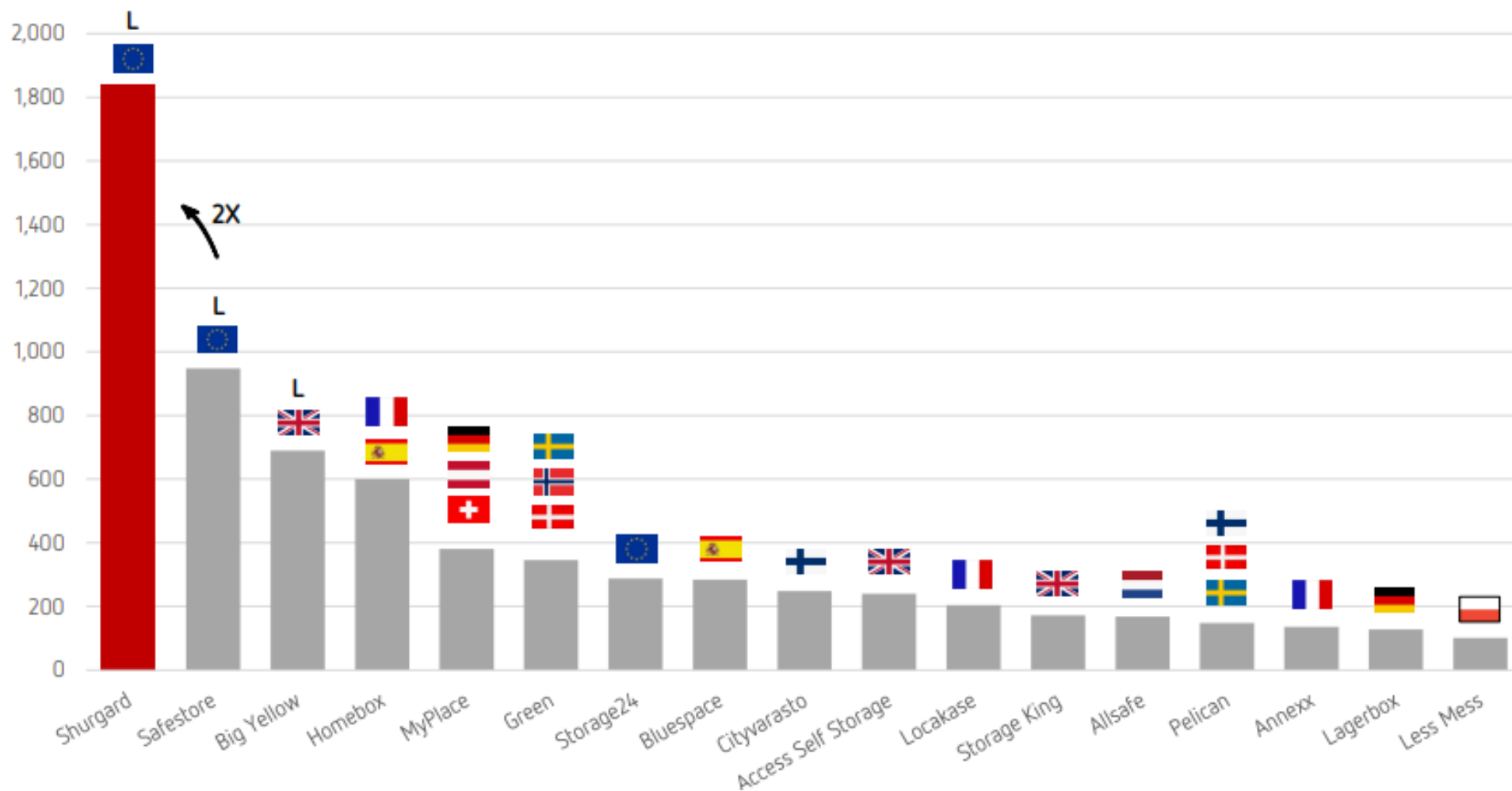
Na německém trhu self storage působí několik významných hráčů a to jak mezinárodních, tak lokálních. Přesto je německý trh považovaný za velmi fragmentovaný bez dominantního hráče. Mezi největší a nejznámější společnosti patří:

- **Shurgard Self Storage SA**
- **Space Plus**
- **XXLAGER Selfstorage**
- **Hertling GmbH & Co. KG**
- **Lanzell Spezialtransporte**
- **Klassik Umzüge**
- **Pickens Selfstorage GmbH**
- **SelfStorage Dein Lagerraum GmbH (My Place Storage)**
- **BOXIE24**
- **Rousselet Group (HOMEBOX)**



Hlavní hráči – evropské srovnání

Size (in thousands sqm)



Klíčové faktory ovlivňující německý trh

- **Urbanizace a nedostatek prostoru:** Rostoucí počet obyvatel ve městech a zmenšující se obytné plochy vedou k nedostatku úložného prostoru v domácnostech. Lidé se stěhují do menších bytů a potřebují externí skladovací řešení.
- **Mobilita populace:** Častější stěhování a dočasné pobyty v různých městech zvyšují poptávku po flexibilním skladování během přechodných období.
- **Růst e-commerce a malých podniků:** Mnoho malých podniků, startupů a e-shopů využívá self storage jako cenově efektivní skladovací řešení namísto pronájmu drahých komerčních prostor.
- **Mění se životní styl:** Lidé si pořizují více věcí, mají sezónní vybavení (sportovní, zahradní) nebo potřebují uskladnit dědictví, sbírky apod.
- **Demografické změny:** Stárnoucí populace a potřeba menšího bydlení po odchodu dětí z domova (tzv. "empty nesters") může také generovat poptávku po menších skladovacích prostorech.
- **Technologický pokrok:** Online rezervační systémy, digitální přístup a lepší zabezpečení zvyšují atraktivitu a pohodlí self storage služeb.
- **Investiční atraktivita:** Self storage se stává atraktivní třídou aktiv pro investory, což vede k rozšiřování kapacity a výstavbě nových zařízení.

Berlín – specifické faktory

Rapidní růst populace: Berlín je jedním z nejrychleji rostoucích měst v Evropě, což neustále zvyšuje poptávku po bydlení a úložných prostorech.

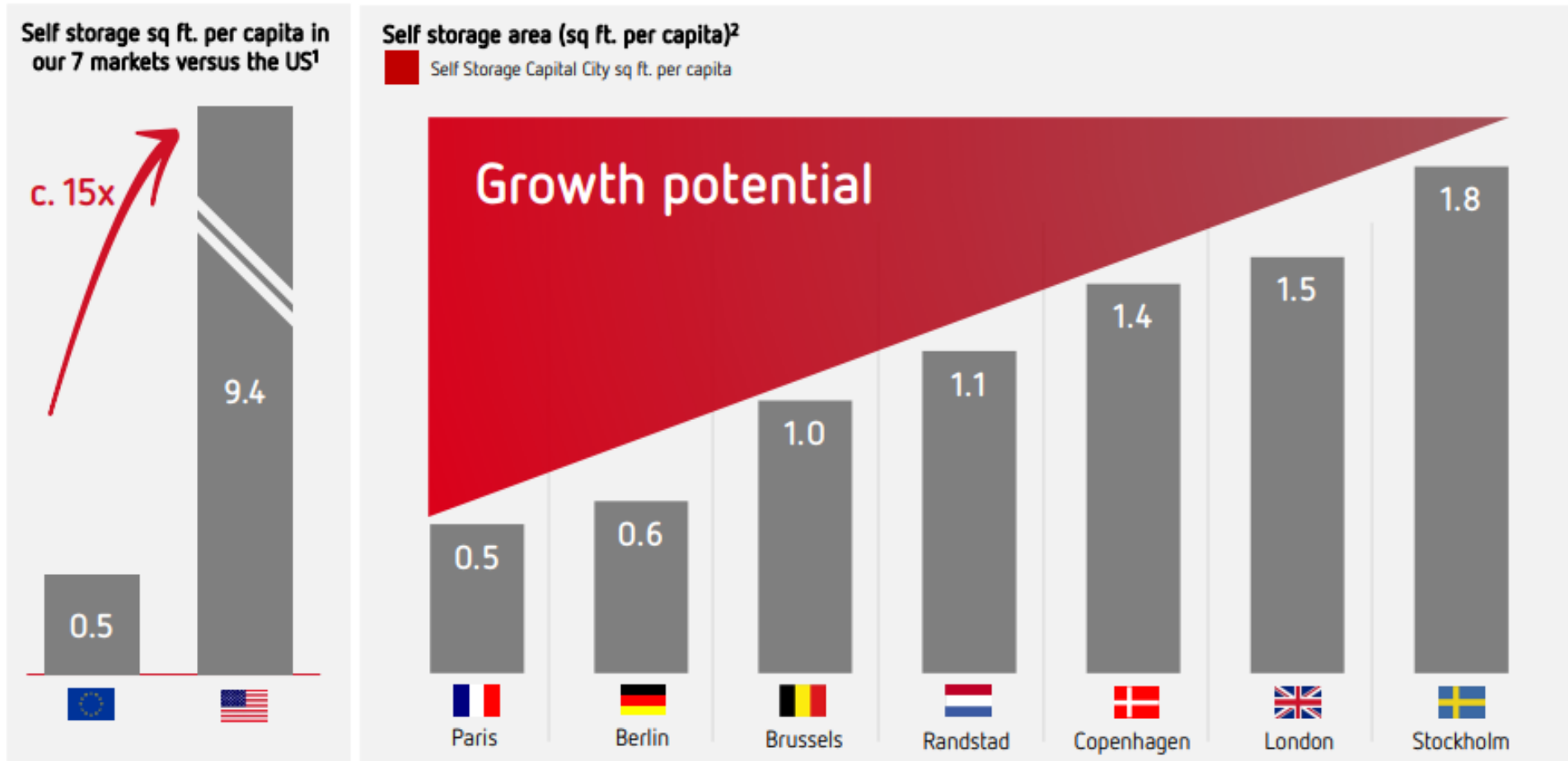
Vysoké ceny nájmu: Vzhledem k vysokým nájmům si mnoho obyvatel nemůže dovolit větší byty s dostatkem úložného prostoru.

Studentská populace: Berlín je univerzitní město s velkým počtem studentů, kteří často potřebují skladovací prostory během prázdnin nebo při stěhování.

Kreativní průmysl a startupy: Berlín je centrem startupů a kreativního průmyslu, kde mnoho malých firem a freelancerů využívá self storage pro uskladnění zboží, vybavení nebo archivaci dokumentů.

Turismus: Ačkoli méně přímo, ale i turismus a krátkodobé pronájmy mohou generovat poptávku po dočasném uskladnění.

Berlín – růstový potenciál



¹ 2022 Fedessa data for Europe, 2020 Fedessa data for US

² Shurgard estimate per 31/12/2023

Příklady vhodných prostor pro self-storage

- Location: Berlin
- Intended floor space: ~ 200 m²/per branch
- Rental price spread: 12 – 22 EUR/m²



2 Foto

GEWERBE

Objekt ID 10-02339-00100-0001

Gewerbefläche in beliebiger Lage zu vermieten

Mühlenstraße 43, 13187 Berlin, Deutschland

200,62 m² 5 Zimmer

2.988,68 € mtl.



Alle 7 Bilder ansehen

Laden zur Miete · provisionsfrei



12 €/m²

380 m²
Verkaufsfläche



Ceny pronájmu boxů

LAGERBOX

1

✓

Lagerraum wählen

2

Vertragslaufzeit

3

Dateneingabe

4

Bezahlung

DE

Start & Dauer

Nach Ablauf der Mindestmietzeit verlängert sich der Vertrag bei Nichtkündigung monatsweise

Monate

2

▼

Datum

tt.mm.jjjj

Mietverträge mit einer Laufzeit von nur einer Woche bitte telefonisch oder vor Ort erfragen.

Vorkasse

Wählen Sie Ihre Versicherung

☐ Nachweis einer bestehenden Versicherung*

☒ bis 2.500 €

▼

Preis 6⁰⁰ € / Monat

Wir empfehlen je m² 1.000 € Versicherung zu buchen

Auswahl Übersicht

Vertragspartner/Lagerhaus

LAGERBOX Berlin 5 GmbH

Michael-Brückner-Str. 32, 12439 Berlin

Komfort Auswahl

XS

1.00 m² Smart

-19%VAT= 70 eur/mth/m2

einmalig

Preis

83⁹⁰ €

1 Monat frei

-41⁹⁶ €

Versicherungsprämie

12⁰⁰ €

erstattungsfähige Kaution

0⁰⁰ €

Vorhängeschloss

6⁰⁰ €

Gesamt (Summe inkl. MwSt.)

0⁰⁰ €

monatlich

(Summe inkl. MwSt.)

47⁹⁵ €

Miete

41⁹⁵ €

Versicherungsprämie

6⁰⁰ €

LAGERBOX

Bestelldatum

15.02.2025

STOREBOX

[Locations & Prices](#)

[Business Solutions](#)

[Franchising](#)

[Career](#)

[Sign Up](#)

[LOG IN](#)

[EN](#)

[< BACK](#)

Booking duration

The minimum duration determines when you can end the contract. If you decide not to, the contract will continue for as long as you need it.

1 month

223.00 EUR/mth ▼

Insurance

We take every measure to keep your belongings secure, but some factors are beyond our control. For that, we offer basic insurance coverage for stored items up to EUR 2,000, with the option to upgrade it according to your needs.

Need a higher coverage? continue with the booking choosing one of the existing options and then contact us to find a customised solution.

☒ Insurance sum

4,00 EUR/mth

Up to 2,000 EUR ▼

Insured by VAV Versicherungs-Aktiengesellschaft

Cabin 7

Storebox Petersburgerstraße

Area: 2.9 m²
Capacity: 7.87 m³
L: 1.23 m, W: 2.37 m, H: 2.7 m

Total (incl. VAT):

227.00 EUR/mth

[CONTINUE >](#)

227/2,9=78.3
-19%
=>66 eur/m2/mth

Ceny pronájmu boxů

STOREBOX

Locations & Prices

Business Solutions

Franchising

Career

Sign Up

LOG IN

EN

← BACK

Booking duration

The minimum duration determines when you can end the contract. If you decide not to, the contract will continue for as long as you need it.

1 month

86.00 EUR/mth

Insurance

We take every measure to keep your belongings secure, but some factors are beyond our control. For that, we offer basic insurance coverage for stored items up to EUR 2,000, with the option to upgrade it according to your needs.

Need a higher coverage? continue with the booking choosing one of the existing options and then contact us to find a customised solution.

Insurance sum

4,00 EUR/mth

Up to 2,000 EUR

Insured by VAV Versicherungs-Aktiengesellschaft

Cabin 8

Storebox Berlin Frankfurter Allee



Area: 0.7 m²

Capacity: 1.75 m³

L: 1.1 m, W: 0.6 m, H: 2.5 m

Total (incl. VAT):

90.00 EUR/mth

CONTINUE

$90/0,7 = 128,6 \text{ eur/mth/m}^2$

-19% VAT

=>

108 eur/mth/m²

Cenové rozpětí self-storage boxů v Berlíně se pohybuje od 65 do 110 EUR/m²/měsíc

