

NEUE SELFSTORAGE-FLÄCHE

Vom Baumarkt zum XXL-Lager

Keller voll? Kein Problem: Im früheren Obi-Baumarkt in der Weststadt bietet Lubu Lager nun ein modernes Selfstorage an – mit App-Zugang und 24-Stunden-Service.

VON JOHN PATRICK MKUSCH

LUDWIGSBURG. Im Keller stapelt sich der gesammelte Krimskrams der vergangenen Jahrzehnte, die Garage ist mit Fahrrädern und alten, aber kaum benutzten Sportgeräten vollgestellt, und nun muss auch noch Omars Nachlass irgendwo untergebracht werden. Wohin mit den Sachen? Zum Beispiel ins Lubu Lager. Das Selfstorage hat vor Kurzem im früheren Obi-Baumarkt in der Weststadt eröffnet. Dahinter stecken Katja und Giovanni Berardi, die auch das Berardi-Areal in der Weststadt betreiben.

Ihr neues Projekt hat ähnlich große Ausmaße: 9.300 Quadratmeter Lager- und Bürofläche soll das Lubu-Lager haben, wenn es komplett fertig ist. „Davon 6.000 Quadratmeter, die ebenerdig erreichbar sind“, sagt Giovanni Berardi. Dort reihen sich bereits 500 Lagerboxen in langen Gängen aneinander, ein weiß-grünes Akzenteil am anderen Ende. 1.100 sollen es einmal insgesamt werden, so Giovanni Berardi.

Außerdem geplant: Mietbüros mit kurzen Laufzeiten. Die seien besonders für Handwerker und Start-ups geeignet, die kurzfristig Büroräume benötigen. „Die können zudem ihre Ware oder Werkzeuge in einer der Mietboxen unterbringen“, so Berardi. Dafür soll es später auch bis zu 100 Quadratmeter große Lagerboxen geben. Die Mehrzahl der Boxen ist zwischen einem und 25 Quadratmetern groß und deckt damit die Bandbreite vom Schließfach bis zum größeren Kellerraum ab. Die Quadratmeterpreise für die monatlich künftigen Kunden liegen zwischen etwa 15 und 25 Euro.

Lager ist komplett digital zugänglich

Bei allen Boxen gleich hingegen: Vorhänge- oder Zahlenschloss sucht man vergebens. Der Zugang zum Lager und zu den einzelnen Mietboxen erfolgt digital über eine App. Auch die Buchung erfolgt digital. „Falls es schnell gehen muss, kann man praktisch vom Parkplatz vom Eingang aus eine Box reservieren“, sagt Lubu-Lager-Geschäftsführerin Katja Berardi. Wer will, kann aber auch vor Ort eine Box reservieren. Der Empfang ist montags bis freitags von 8 bis 16 Uhr und samstags von 9 bis 13 Uhr besetzt und nimmt auch Pakete für Kunden an.

Das Selfstorage selbst ist rund um die Uhr zugänglich – und videoüberwacht. „Wir wollen, dass sich unsere Kunden hier sicher fühlen, auch nachts, besonders auch Frauen“, sagt Katja Berardi. „Wir haben hier 64 hochwertige Kameras eingebaut lassen, die die Aufnahmen zudem mit KI auswerten“, ergänzt Giovanni Berardi.



Kaum zu übersehen: Lubu Lager in der Weststadt.

Fotos: Andreas Becker



Katja und Giovanni Berardi.

Das hauseigene WLAN reicht zudem in jede Lagerbox. Eigenes Licht oder Stromanschlüsse gibt es dort wegen der Brandgefahr jedoch nicht. Stattdessen sorgen Deckenlampen für ausreichend Beleuchtung in den nach oben offenen Lagerboxen. „Das ist immer so eingestellt, dass man in der Box die Sachen ein- und ausräumen kann“, sagt Giovanni Berardi. „Aber zu dunkel, um darin zu arbeiten. Das sind schließlich Lager- und keine Werkstatträume.“

Wohnungen übrigens auch nicht. „In München haben während des Oktoberfests einige Leute Selfstorage-Räume zum Übernachten genutzt. Das ist ja billiger als ein Hotel“, erzählt Berardi. „Fließend Wasser und WC sind ja auch vorhanden“, sagt er schmunzelnd.

Dass er und seine Frau einmal ins Lagergeschäft einsteigen würden, sei überhaupt nicht geplant gewesen, erzählt Giovanni Berardi. „Nachdem klar war, dass Obi hier rausgeht, gab es eine ganze Reihe von In-

teressanten mit Ideen für den Standort“, sagt er. Das wäre den beiden Berardis auch ganz lieb gewesen. „Wir sind ja auch so ganz gut beschäftigt“, sagt Giovanni Berardi, der unter anderem die Deutschland-Vertretung des italienischen Verpackungsspezialisten Atlanta betreibt.

Zu den Interessenten zählten demnach unter anderem die RKH-Kliniken, die ein Logistiklager für den Krankenhausverbund einrichten wollten. „Da wurde wegen der Gesundheitsreform nichts draus.“ Dann wollte ein Autobauer dort eine neue Lackiererei aufbauen. „Ist wegen der Autokrise geplatzt“, sagt Berardi. Und so ging das immer weiter. Zwischendurch meldeten sich auch große Selfstorage-Anbieter. „Irgendwann dachte ich, dann machen wir es halt selbst.“

Der Bedarf wächst immer weiter

Denn der Bedarf an Lagerangeboten ist offenbar vorhanden. Gab es nach Angaben des Deutschen Selfstorage-Verbands 2022 noch rund 320 klassische Selfstorage-Standorte in Deutschland, stieg ihre Zahl bis Oktober 2025 auf insgesamt 1.239, einschließlich Kleinstlager, Containerlagers und sogenannter Garagenparks. Dabei verfügen die fünf größten Betreiber über etwa 60 Prozent der Standorte und 30 Prozent der Lagerfläche.

ANALYSE

Große Flächen in Stuttgart zuletzt weniger gefragt

STUTTGART. Der Stuttgarter Büromarkt hat im ersten Halbjahr 2026 nicht an die Performance des Vorjahres anknüpfen können. Mit einem Flächenumsatz von 68.300 Quadratmeter (m²) fällt das Vermietungsergebnis laut einer Mitteilung des Immobilienendienstleisters JLL mit deutschem Sitz in Frankfurt um ein Drittel niedriger aus als im ersten Halbjahr 2025.

Grund für den Rückgang war die geringe Zahl größerer Anmietungen. Lediglich drei Abschlüsse oberhalb der Fläche von 2.500 m² wurden getätigt. Im Vorjahr wurden noch sieben Abschlüsse in dieser Kategorie getätigt, darunter zwei oberhalb von 10.000 m².

Die größte Anmietung im ersten Halbjahr 2026 kam durch ein IT-Unternehmen zustande, das eine Fläche von knapp 7.000 m² anmietete. Zwei von drei Mietabschlüssen fielen aber in die Kategorie kleiner 500 m².

Nachfrage ist weiterhin da

„Schaut man sich die Zahl der Mietabschlüsse an, war die Marktaktivität mit 104 Deals im ersten Halbjahr sogar noch etwas höher als im Vorjahr. Das unterstreicht, dass die Nachfrage vorhanden ist und der Markt funktioniert“, analysiert Georg Charlier, Niederlassungsleiter JLL Stuttgart. Am gefragtesten sind demnach hochwertige Flächen in den Teilmärkten Vaihingen-Möhringen und City. Neue Flächen kommen der JLL-Analyse zufolge in Stuttgart derzeit so gut wie keine auf den Markt. Im ersten Halbjahr wurden dem Markt lediglich 700 m² hinzugefügt – im Vorjahr waren es noch 21.900 m² gewesen.

Neue Flächen Fehlanzeige

Der Leerstand ist mit 5,8 Prozent über das gesamte Marktgebiet zwar relativ konstant geblieben. Abseits der zentralen Lagen registriert Charlier jedoch eine Ausweitung des Flächenangebots. „In peripheren Lagen sehen wir zum Teil einen deutlichen Angebotsüberhang mit Leerstandsquoten zwischen zehn und 15 Prozent. Das ist etwas Neues für Stuttgart.“

Für den weiteren Jahresverlauf erwartet Charlier eine Fortsetzung der Marktdynamik mit dem ein oder anderen größeren Vertragsabschluss. Die Spitzenmiete dürfte von aktuell 37 Euro/m² bis Jahresende moderat auf 38 Euro/m² steigen. (red)