

# Deutschland - Kühlhäuser 2021

## Auslastung

Die Auslastung von Kühlhäusern in Deutschland lag 2020 nach Zahlen des Verbands Deutscher Kühlhäuser & Kühllogistikunternehmen (VDKL) im Jahresschnitt bei 81,4 %.

Im Vergleich zu 2017 ist die Auslastung stark angestiegen und führt zum besten Ergebnis der letzten 18 Jahre. Im Jahr 2019 lag die durchschnittliche Gesamtauslastung bei 80,1 % und in 2018 bewegte sich die Auslastung bei 76,6 %.

## Lagerkapazität

Die Anzahl der gewerblichen Kühlhäuser der VDKL-Mitglieder beläuft sich 2020 auf 270 Kühlhäuser und bleibt demnach im Vergleich zum Vorjahr stabil. In den letzten acht Jahren ist die Zahl an Kühlhäusern um knapp 11 % gestiegen.

Die meisten VDKL-Kühlhäuser befinden sich in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Bayern.

Die Anzahl an Europalettenplätzen in gewerblichen Kühlhäusern lag 2020 bei knapp 3,5 Mio. Europaletten. Im Vergleich zu 2012 ist die Anzahl an Europaletten um über 28 % gestiegen.

Insgesamt (VDKL-Mitglieder und Nichtmitglieder) wurden in Deutschland im Jahr 2020 353 Kühlhäuser mit etwa 4,1 Mio. Europalettenplätzen erfasst.

## Palettenbelegung

Den meisten Platz in den VDKL-Kühlhäusern nimmt allgemeine Tiefkühlkost mit im Schnitt 16,7 % der Paletten ein, gefolgt von Schweinefleisch (13,9 %) sowie Eiscreme (13,8 %) und Fisch/Meeresfrüchte (13,2 %).

Den geringsten Platz nehmen Kartoffelerzeugnisse mit einer Belegung von rund 1,2 % ein, gefolgt von Nicht-Ernährungsgütern (1,7 %) und Pizza, Pasta (2,4 %).

## Renditen

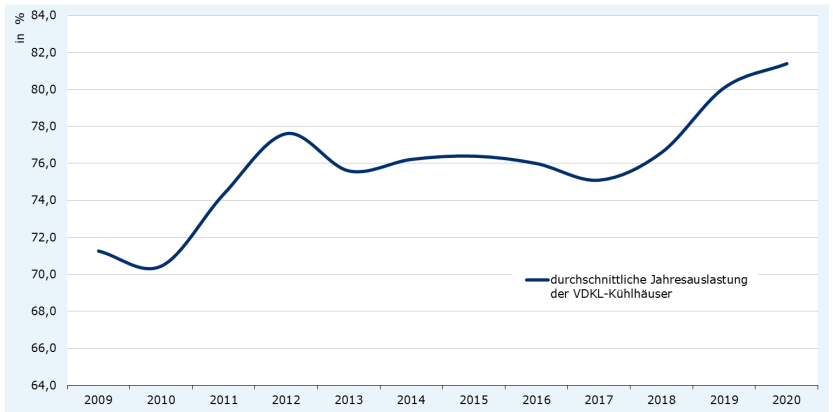
Aufgrund der hohen Nachfrage nach Lager und Logistikimmobilien weisen die Renditen derzeit in Deutschland einen sinkenden Trend auf. Die Spitzenrendite (brutto) lag 2020 bei etwa 4,3 %, die Durchschnittsrenditen (brutto) bei rund 5,9 %.

## Mieten

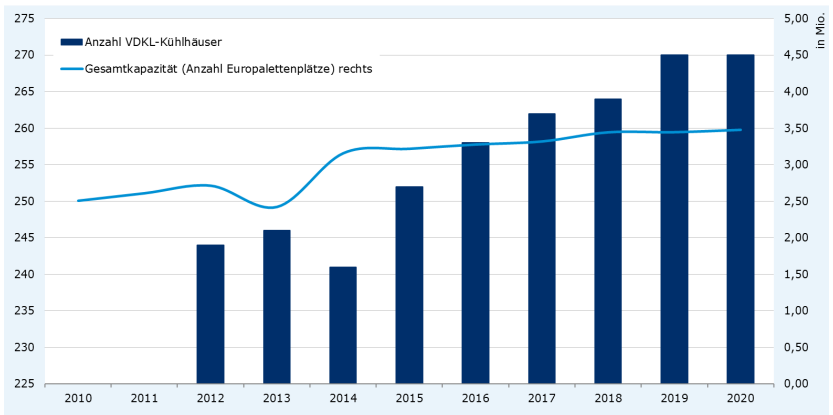
Eine bundesweite Auswertung von in den Jahren 2015 bis Mitte 2021 erstellten Bewertungen basierend auf der LBImmoWert-Datenbank ergab für Kühlhäuser anerkannte Mietpreise zwischen 3,50 €/m<sup>2</sup> und 10,50 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert bei 7,00 €/m<sup>2</sup>).

Dies deckt sich mit weitergehenden Recherchen unter Maklern wonach die Zusatzausbaukosten für temperaturgeführte Lagerflächen (Frischekühlung) bei Neubauprojekten bei ca. 2,00 bis 4,00 €/m<sup>2</sup> liegen, welche noch zur jeweiligen Marktmiete hinzukommen. Bei Tiefkühllogistik liegen die Zusatzausbaukosten nochmal darüber.

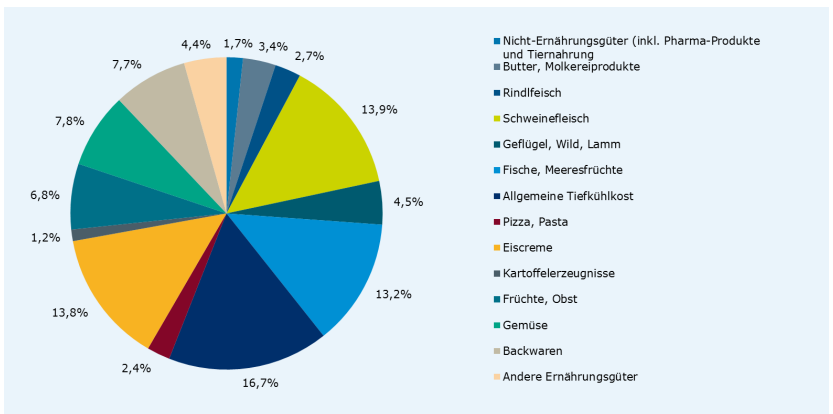
## Durchschnittliche Auslastung



## Lagerkapazität



## Durchschnittliche Palettenbelegung in 2020



## Bruttorendite Lager-/Logistik

Immobilienausprägung	Spitzenrendite (brutto) in %	Ø-Rendite (brutto) in €/m <sup>2</sup>	Trend
Lager-/Logistikimmobilien	4,30	5,90	↘

## Mietpreise LBImmoWert-Datenbank

Immobilienausprägung	Minimum Mietspanne in €/m <sup>2</sup>	Maximum Mietspanne in €/m <sup>2</sup>	Durchschnittl. Miete in €/m <sup>2</sup>
Kühlhaus	3,50	10,50	7,00

Ein Kühlhaus ist ein Gebäude zur Lagerung temperaturgeführter Lebensmittel. Jedes Kühlhaus wird selbstständig statistisch erfasst. Dies gilt auch, wenn sich mehrere selbstständige Kühlhäuser innerhalb des gleichen Betriebsgeländes befinden und zu einem Unternehmen gehören. Zu unterscheiden sind betriebliche und gewerbliche Kühlhäuser. Ein gewerbliches Kühlhaus gehört einem Dienstleister oder dem Handel. Ein betriebliches Kühlhaus gehört der Industrie zur Lagerung überwiegend eigener Roh- und Fertigware.

Quellen: Verband Deutscher Kühlhäuser & Kühllogistikunternehmen (VDKL), LBImmoWert-Datenbank, Initiative Unternehmensimmobilie