



Data Center

„Immobilien, die das digitale Zeitalter ermöglichen“

Colliers

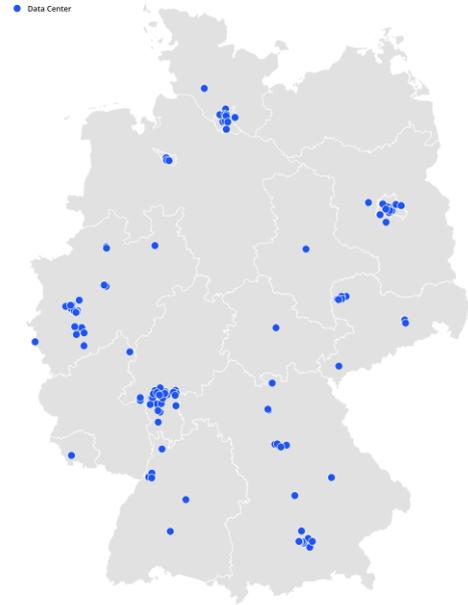
Marktübersicht

Unter dem Begriff Data Center versteht man Einrichtungen, die eine zentrale Rolle im Zusammenhang mit der digitalen IT-Infrastruktur spielen und sich durch ihren Innenausbau und ihre technische Ausstattung von anderen Nutzertypen abheben. In diesem Kontext spielen neben der IT-Infrastruktur (inkl. Server) Netzwerktechnik, Kühltechnik sowie Sicherheitssysteme und die entsprechende Stromversorgung eine entscheidende Rolle. Data Center werden grob in vier Unterkategorien gegliedert: Edge, Enterprise, Colocation und Hyperscaler Data Center. Der Hauptunterschied ist dabei die IT-Kapazität der Anlagen (von 2,5 MW bis über 25 MW).

Die Trends (Big Data, 5G, Internet of Things, Cloud Computing, KI) sprechen für eine Zunahme des Datenverkehrs und damit des Flächenbedarfs in den kommenden Jahren. Um niedrige Latenzen zu garantieren, bedarf es weiterer Rechenleistungen vor Ort, da sie die physische Basis der digitalen Infrastruktur darstellen. Seitens der europäischen Betreiber steigt die Nachfrage nach Rechenkapazitäten immer weiter, um die anspruchsvollen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung zu

erfüllen. Darüber hinaus gibt es neue Nachhaltigkeitskriterien, die zukünftig erfüllt werden müssen. Aktuell müssen Data Center den Stromverbrauch zu 50 % aus erneuerbaren Energien decken. Für neu errichtete Objekte gilt ab 2027 sogar ein 100 %ig klimaneutraler Betrieb (PUE-Wert* bis zum 01.07.2030 < 1,3). Zu den wichtigsten deutschen Märkten gehören aktuell Frankfurt am Main, Berlin und München. In diesen Märkten wurden rund 300 markrelevante Objekte der neueren Generation registriert, die sich zusammen auf 2 Mio. m² IT-Fläche verteilen (ohne Eigennutzerobjekte der Universitäten, Forschungseinrichtungen, Telekommunikationsunternehmen). Der Standort Frankfurt hat sich zum weltweit wichtigsten Datenknotenpunkt DE-CIX etabliert, der auch mit Blick auf den europäischen Raum zu einem der FLAP-Markets (Frankfurt, London, Amsterdam, Paris) gehört. Voraussichtlich Anfang 2026 wird mit der Eröffnung von zwei Data Centern von Microsoft das Rheinische Revier zum dritt wichtigsten Data Center Standort Deutschlands (nach Berlin) aufsteigen und München auf Platz 4 verdrängen.

Data Center Standorte in Deutschland (Bestand + Pipeline)



*PUE = Power Usage Effectiveness

FUN FACT: In fast allen einschlägigen Gebietskategorien nach BauNVO in der Theorie zulässig! Die Grundstücksanforderungen übertreffen jedoch die einer herkömmlichen Projektentwicklung.

Das richtige Grundstück...

NUTZUNG

- GE und GI Nutzung (Geräuschemissionen durch Notstrom-aggregate)
- Abstände zu Orten besonderer Gefährdung (Erdbebengebiete, Raffinerien)

BAURECHT

- I.d.R. Einordnung: „nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb“
- Berücksichtigung potenzieller Emissionen (BlmSchG)
- Maximale Gebäudehöhe muss beachtet werden

NETZWERK

- Stromverfügbarkeit in erforderlicher Größenordnung
- Glasfaseranschlüsse & Nähe zum Internetknotenpunkt

CLUSTER

- Nähe zu anderen Data Centern (niedrige Latenz)
- Verfügbarkeit von spezialisierten Arbeitskräften und Support

EXPERTENMEINUNG



Wir stellen fest, dass die politische und gesellschaftliche Akzeptanz von Data Center Entwicklungen zunimmt. Kommunen profitieren vom Ausbau des Glasfasernetzes. Neue Synergieeffekte für lokale Unternehmen entstehen. Zudem könnten neue Nachhaltigkeitsregelungen einen positiven Beitrag bei einer klimafreundlichen Gestaltung der Wärmeversorgung leisten.



William Bellman MRICS SIOR
Director
EMEA Data Center Lead
William.Bellman@colliers.com



Endre Rebek
Senior Director
Industrial & Logistics | Berlin
Endre.Rebek@colliers.com



Jose Guilleuma
Director
EMEA Data Center
Jose.Guilleuma@colliers.com



Christian Busse
Associate Director
Industrial & Logistics | Frankfurt
Christian.Busse@colliers.com