MARKTKOMMENTAR
17. November 2026

Datacenter: Warum die klassische Immobilienbewertung an ihre Grenzen stößt

von Peggy Böker, Managerin bei Wüest Partner und Mitglied der HypZert Fachgruppe Industrie

Rechenzentren gewinnen als Teil der digitalen Infrastruktur zunehmend an Bedeutung. Mit dem steigenden Bedarf an Rechenleistung, insbesondere durch künstliche Intelligenz und Cloud-Anwendungen, wächst auch das Interesse an Datacentern als eigenständiger Assetklasse. Gleichzeitig stellen diese spezialisierten Immobilien Investoren, Finanzierungsinstitute und Bewerter vor besondere Herausforderungen.

Anders als bei klassischen Gewerbeimmobilien hängt der Wert eines Rechenzentrums nicht allein von Lage, Gebäudesubstanz und Mietverträgen ab. Entscheidend sind auch die Verfügbarkeit und Leistungsfähigkeit der Energieversorgung, die technische Ausstattung, Betreiberkonzepte sowie die langfristige Nutzbarkeit der Infrastruktur.

Energieversorgung wird zum entscheidenden Standortfaktor

Die Verfügbarkeit ausreichender Stromkapazitäten zählt zu den zentralen Voraussetzungen für die Entwicklung und den Betrieb von Rechenzentren. Wie stark die Stromversorgung den Wert eines Standorts beeinflusst, zeigt sich bereits bei den Grundstückspreisen. In etablierten Rechenzentrumsclustern wie Frankfurt/Rhein-Main oder Berlin/Brandenburg werden für Flächen mit Baurecht und gesicherter Stromversorgung bis zu 3.000 Euro pro Quadratmeter gezahlt, teilweise sogar mehr. In weniger gefragten Lagen können die Preise dagegen auf dem Niveau gewöhnlicher Gewerbe- und Industriegrundstücke liegen.

Für Investoren bedeutet das, dass sie bereits vor dem Ankauf genauer prüfen müssen, welche technischen Voraussetzungen ein Standort erfüllt. Dabei geht es nicht nur um die aktuell verfügbare Leistung, sondern auch darum, ob sich die Kapazitäten künftig erweitern lassen. Denn mit dem steigenden Bedarf an Rechenleistung verändern sich auch die Anforderungen an die Infrastruktur.

Technischer Fortschritt wird zum Bewertungsrisiko

Die Besonderheiten dieser Assetklasse zeigen sich auch bei den Baukosten. Laut der HypZert-Studie „Datacenter: Einblicke in eine neue Assetklasse“ entfallen über 30 Prozent der Bau- und Realisierungskosten auf die Elektrotechnik und weitere rund 20 Prozent auf die Klimatechnik. Zusammen machen diese beiden Bereiche damit rund die Hälfte der Kosten aus.

Das hat erhebliche Folgen für die Bewertung. Denn technische Anlagen altern schneller als das Gebäude selbst. Steigende Leistungsdichten, neue Kühlkonzepte und höhere Anforderungen an die Energieeffizienz können umfangreiche Nachinvestitionen erforderlich machen. Ein Rechenzentrum kann baulich in einem hervorragenden Zustand sein und dennoch technisch an seine Grenzen stoßen.

Für die Wertermittlung ist deshalb entscheidend, wie lange sich die vorhandene Infrastruktur wirtschaftlich nutzen lässt und welche Investitionen notwendig werden, um sie wettbewerbsfähig zu halten. Gerade bei langfristigen Mietverträgen besteht die Gefahr, dass stabile Einnahmen über einen hohen Modernisierungsbedarf hinwegtäuschen.

Die Bewertung muss über das Gebäude hinausgehen

Für Investoren und Finanzierungsinstitute kommt es deshalb darauf an, nicht nur die heutigen Erträge eines Rechenzentrums zu betrachten, sondern auch die langfristige Leistungsfähigkeit seiner Infrastruktur. Klassische Bewertungsverfahren bleiben dabei die Grundlage. Sie müssen jedoch die technischen Risiken und den künftigen Investitionsbedarf angemessen berücksichtigen.

Denn während ein gesicherter Stromanschluss einen Standort erheblich aufwerten kann, kann veraltete Technik den Wert eines bestehenden Rechenzentrums deutlich schmälern. Wer Rechenzentren verlässlich bewerten will, muss deshalb auch beurteilen können, wie zukunftsfähig ihre technische Infrastruktur ist.

Weiterführende Informationen finden Sie in der Studie von HypZert: Datacenter – Einblicke in eine neue Assetklasse

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Software- und Dienstleistungsunternehmen der Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir fundierte Entscheidungsgrundlagen durch die Verbindung von Immobilien-Fachexpertise, Daten und digitalen Lösungen. Als Branchenführer gestalten wir gemeinsam mit unseren Kundinnen und Kunden die Zukunft der Immobilienbranche – mit umfassenden Leistungen in den Bereichen Bewertung, Beratung, Data, Analytics, KI, Software, Nachhaltigkeit und Bildung. Geführt von 30 Partner:innen mit rund 500 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 15 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland mit Standorten in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf LinkedIn.

Ansprechpartnerin für die Presse

Elene Chikava
Associate Director
Feldhoff & Cie.
M +49 159 01220398
E ec@feldhoff-cie.de