

## PRESSEMITTEILUNG

---

### Institutionelle Immobilienanleger entdecken Rechenzentren

- Digitalisierung als Wachstumstreiber der Branche
- Wachsender Anteil von Colocation-Rechenzentren lässt Investoreninteresse steigen und bietet Renditen zwischen fünf bis neun Prozent
- Europaweit flossen 2017 rund 450 Mio. Euro in die Assetklasse
- Marktexperten von Art-Invest Real Estate Funds GmbH, maincubes one GmbH und Wüest Partner Deutschland diskutieren aktuelle Trends auf dem Immobilienmarkt für Rechenzentren

**Berlin, 16. August 2018** – Eine der letzten Nischen am Immobilienmarkt öffnet sich mehr und mehr für institutionelle Investoren. Die fortschreitende Digitalisierung braucht Platz, und das in Form von hochverfügbarer Speicherkapazität in Rechenzentren, denn das generierte Datenvolumen steigt weiter überproportional an. Vor allem die wachsende Zahl von cloudbasierten Produkten und Anbietern erhöht die Zahl der für Investoren geeigneten Colocation-Rechenzentren. Damit erreicht der Markt zunehmend das Interesse von institutionellen Investoren, die nicht auf Rechenzentren spezialisiert sind. Allein 2017 wurden laut Savills europaweit rund 450 Millionen Euro in Rechenzentren investiert. Das liegt nicht zuletzt am Renditepotenzial, das sich je nach Gebäudetyp zwischen 5 und 9 Prozent bewegt. Dennoch gibt es für dieses Immobiliensegment Besonderheiten und Herausforderungen, die bei Immobilieninvestments zu berücksichtigen sind.

Das sind die zentralen Ergebnisse der Online-Pressekonferenz „Investmentprodukt Rechenzentren – Wir geben Ihren Daten ein Zuhause“, die heute stattfand. Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner bei Wüest Partner Deutschland, präsentierte einen Marktüberblick. Zu aktuellen Investmentchancen, Herausforderungen und Trends sprachen Holger Weber, Leiter Research bei Art-Invest und Oliver Menzel, CEO bei maincubes.

### **Colocation-Rechenzentren bieten Investoren Renditen zwischen fünf und neun Prozent**

„Anbieter von cloudbasierten Services greifen verstärkt auf Colocation-Rechenzentren als Speicherorte für ihre webbasierten Lösungen zurück. Diese Art

von Rechenzentren eignet sich vor dem Hintergrund der Betreiberstrukturen und der äußerst positiven Wachstumsaussichten besonders für Investoren“, bemerkt Holger Weber. Der Anteil von Colocation-Rechenzentren wird bis 2020 rund 40 Prozent an der gesamten IT-Fläche in Deutschland einnehmen, so eine Prognose des Borderstep Instituts.

Allerdings: „Der Markt für Rechenzentren ist bisher wenig transparent. Bisher waren vorwiegend spezialisierte REITs als Investoren aktiv. Angaben zu Renditen sind daher nur bedingt möglich und hängen stark vom Investment selbst ab“, betont Karsten Jungk. „Das Renditepotenzial eines klassischen shell&core-Objektes, also für das reine Gebäude ohne weitere technische Ausrüstung, liegt zwischen 5 und 6,5 Prozent. Colocation-Rechenzentren, die darüber hinaus auch die benötigte Unterstützungstechnik zur Verfügung stellen, bieten dagegen zwischen 6,5 und 9 Prozent Rendite“, ergänzt Weber.

### **Besondere Herausforderungen**

Bei Investments in Rechenzentren gilt es zahlreiche Besonderheiten hinsichtlich der Lage und des Gebäudes selbst zu berücksichtigen. Neben der optimalen Anbindung an einen leistungsfähigen Internetknoten, ist die Höhe der Stromkosten ein entscheidender Faktor. Das Thema Sicherheit ist zentraler Aspekt, der beim Bau und Betrieb der Spezialimmobilien berücksichtigt werden muss. Um die ständige Verfügbarkeit der Server zu gewährleisten, spielt die Ausfallsicherheit der technischen Anlagen unter anderem für die Stromversorgung und das Kühlungssystem eine bedeutende Rolle. Darüber hinaus muss das Objekt gegen potentielle Eindringlinge physisch als auch digital geschützt sein. Diesbezüglich sind die Themen Datenschutz und Datensicherheit essentiell für den Betrieb der Spezialimmobilien. Aufgrund der komplexen Anforderungen sind voll ausgestattete Rechenzentren nicht unter 10.000 Euro je Quadratmeter zu bauen. Für moderne Rechenzentren müssen Investoren neben Baukosten von teilweise 15.000 bis 20.000 Euro je Quadratmeter, vor allem die recht hohen Reinvestitionskosten für technische Anlagen und hohen Versicherungskosten, beispielsweise gegen Betriebsausfälle, einkalkulieren.

### **Zukünftig vor allem regionale Verteilung von Rechenzentren benötigt**

„Die fortschreitende Digitalisierung nimmt nicht nur immer mehr Datenvolumen in Anspruch, auch die regionale Verfügbarkeit von Rechenzentren entscheidet über

die Zukunft neuer digitaler Technologien“, sagt Oliver Menzel. Das Autonome Fahren beispielsweise ist auf möglichst nahe Rechenzentrums-Hubs angewiesen, um Daten noch schneller verarbeiten zu können. „Vor diesem Hintergrund spielen ländliche Regionen eine neue Rolle, insbesondere für die Verteilung vieler kleinerer Rechenzentren“, so Menzel weiter. Große Rechenzentrums-Standorte, wie beispielsweise Frankfurt am Main, können somit in der Bereitstellung von Speicherkapazität unterstützt werden.

### **Wachstumstreiber Digitalisierung**

„Die Digitalisierung im Allgemeinen, vor allem der Trend zum Cloud-Computing, wirken sich massiv auf das benötigte Datenvolumen in Deutschland, Europa und dem Rest der Welt aus.“, erläutert Jungk. Die wachsende Zahl der internetbasierten Dienstleistungen und Services, dem Internet of Things, lassen somit das generierte Datenvolumen in Deutschland bis zum Jahr 2020 um das Fünffache steigen. Weltweit wird sich das Datenvolumen bis 2025 von derzeit 40 Zettabyte (ZB) auf 163 Zettabyte erhöhen. „Um dem Bedarf gerecht zu werden, ist der Ausbau der IT-Infrastruktur dringend erforderlich“, erläutert Jungk weiter. Deutschlandweit wurden laut Borderstep Institut 2017 bereits 1 Mrd. Euro in die Infrastruktur von Rechenzentren investiert.

Die vollständige Präsentation der Online-Pressekonferenz finden Sie hier zum Download: <https://www.rueckerconsult.de/studien>

#### **Pressekontakt**

##### **RUECKERCONSULT GmbH**

Susanne Franz  
Wallstraße 16, 10179 Berlin  
Tel.: +49 30 284498764  
Fax: +49 30 284498799  
Email: [franz@rueckerconsult.de](mailto:franz@rueckerconsult.de)

#### **Pressekontakt**

##### **Art-Invest Real Estate Funds GmbH**

Tunisstraße 29 | Enggasse 3  
50667 Köln  
Deutschland  
Immo von Homeyer  
+49 221 270579-59  
[presse@art-invest.de](mailto:presse@art-invest.de)  
[www.art-invest.de](http://www.art-invest.de)

### **Pressekontakt**

#### **maincubes one GmbH**

Bockenheimer Anlage 15  
D-60322 Frankfurt am Main  
+49 69 6976810-0  
info-de@maincubes.com  
www.maincubes.com

### **Pressekontakt**

#### **Wüest Partner Deutschland**

W&P Immobilienberatung GmbH  
Litfaß-Platz 2  
10178 Berlin  
Telefon +49 30 2576 087-0  
berlin@wuestpartner.com  
www.wuestpartner.com/de

### **Über Art-Invest**

Art-Invest Real Estate ist eine Immobilien-Investment- und Projektentwicklungsgesellschaft, die in Liegenschaften mit Wertschöpfungspotential in guten Lagen großer Städte investiert. Der Fokus liegt auf den deutschsprachigen Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln/Bonn, München, Wien sowie Nürnberg und Stuttgart. Über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden bereits 17 Investmentvermögen für institutionelle Anleger wie Versorgungswerke und Stiftungen aufgelegt.

### **Über maincubes**

maincubes mit Hauptsitz in Frankfurt am Main, ist ein deutsches Unternehmen und Teil der mittelständischen Zech-Gruppe, Bremen. maincubes stellt seinen Kunden ein Netzwerk hochverfügbarer Rechenzentren in Europa zur Verfügung, das Colocation in Verbindung mit sicheren Eco-Systemen für die digitale Zukunft von Unternehmen verschiedener Branchen ermöglicht. Kunden und Partner der maincubes können sich weltweit über die secureexchange-Plattform verbinden und Connectivity- und Cloud-Services unserer strategischen Partner zur Erweiterung ihrer Geschäftsmöglichkeiten nutzen. maincubes Services sind sicher, effizient und nutzerfreundlich.

### **Wüest Partner Deutschland**

Wüest Partner Deutschland wurde 2007 gegründet und verfügt über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg und München. Im Fokus der Geschäftstätigkeit von Wüest Partner in Deutschland stehen die Bewertung von Immobilienportfolien und Einzelobjekten. Hierzu zählen Ankaufs- und laufende Bewertung durch Marktwert-, Beleihungswert und Fair-Value-Ermittlungen nach deutschen und internationalen Methoden. Darüber hinaus fokussiert sich Wüest Partner auf die



Immobilienmarktanalyse sowie die strategische Beratung von Unternehmen, Investoren und vermögenden Privatkunden bei Transaktionen und Investments.

Wüest Partner beschäftigt in Deutschland und der Schweiz insgesamt rund 200 Mitarbeiter und steht nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.