

Rechenzentren – Nische mit Tücken

Das Anlageuniversum institutioneller Immobilieninvestoren ist in den vergangenen Jahren deutlich größer geworden: Neben Bürogebäuden, Einzelhandelsobjekten und Wohnanlagen sind mittlerweile auch Hotels, Logistikimmobilien, Student Apartments und Pflegeheime etablierte Bestandteile in vielen Portfolios. Aktuell macht sich ein weiteres Produkt auf, seinen Nischenstatus abzulegen: das Rechenzentrum. Im vergangenen Jahr flossen laut Savills europaweit immerhin bereits rund 450 Millionen Euro in dieses Segment. Wirklich verwundern kann die erhöhte Aufmerksamkeit kaum, denn infolge des Siegeszugs der Digitalisierung wächst das generierte Datenvolumen beinahe exponentiell und mit ihm der Bedarf an Speichermöglichkeiten. Wüest Partner Deutschland prognostiziert, dass sich die Gesamtfläche deutscher Rechenzentren bis zum Jahr 2020 innerhalb von nur fünf Jahren um 18,5 Prozent auf etwa 3,14 Millionen Quadratmeter vergrößert haben wird.

Das sind glänzende Wachstumsperspektiven, gleichwohl gilt es wie bei fast allen Nischenprodukten anfangs hinzuzufügen, dass ein Engagement beileibe kein Selbst-

läufer ist und spezielles Know-how voraussetzt. Zu den entscheidenden Erfolgsfaktoren gehören etwa die intensive Prüfung der Standorte (stabile Entwicklung der Strompreise, gute Anbindung an leistungsfähige Internetknoten) sowie das Thema IT-Sicherheit (Vorbeugung gegen Hackerangriffe, Einhaltung der Datenschutz-Richtlinien). Nicht zu unterschätzen sind auch die Baukosten: Für moderne Rechenzentren müssen Investoren laut Wüest Partner mit 15000 bis 20000 Euro je Quadratmeter rechnen, hinzu kommen hohe Reinvestitionskosten für technische Anlagen und Versicherungskosten. Wer ein stressfreies Investment sucht, sollte also vielleicht doch lieber die Finger davon lassen. In dieses Bild passt auch die Beobachtung, wonach die bislang aktivste Käufergruppe von Rechenzentren überwiegend spezialisierte REITs wie der US-amerikanische Equinix REIT oder der asiatische Keppel DC REIT bilden. Renditetechnisch ist es zumindest eine Überlegung wert: Laut Wüest Partner bewegt sich die Rendite derzeit je nach Gebäudetyp zwischen 5 und 9 Prozent – ob das den vergleichsweise hohen Aufwand rechtfertigt, muss letztlich jeder Investor für sich selbst entscheiden. ph