

Neue Marktanalyse von OTTO Immobilien: Rechenzentren werden zur neuen Schlüssel-Assetklasse in Österreich

- Standort Wien holt beim „digitalen Goldrausch“ auf
- Strom und Genehmigungen als entscheidende Engpässe
- OTTO Immobilien als Data Center-Pionier in Wien und exklusiven Off-Market-Flächen

Rechenzentren entwickeln sich in Österreich zur strategischen Zukunfts-Assetklasse. Getrieben durch den Boom von Künstlicher Intelligenz, Automatisierung und Big Data steigen die Anforderungen an eine leistungsfähige und sichere digitale Infrastruktur rasant. Laut einer aktuellen Analyse von OTTO Immobilien kann dadurch eine neue Investitionswelle für den österreichischen Immobilienmarkt entstehen. *„Rechenzentren sind die neue Infrastruktur des 21. Jahrhunderts. Die Entwicklung könnte vergleichbar sein mit dem Logistikboom vor einem Jahrzehnt“*, sagt Eugen Otto, Geschäftsführer von OTTO Immobilien. *„Doch wer in diesem Bereich investieren will, muss die Spielregeln der Energieversorgung und Genehmigungsthematik verstehen.“*

Wien als CEE-Hub – Chancen mit Engpässen

Wien nimmt in der europäischen Rechenzentrumslandschaft eine besondere Rolle ein. Als elftgrößter Internetknotenpunkt der Welt und zentraler Hub für Zentral- und Osteuropa bietet die Stadt beste Voraussetzungen für die Entwicklung digitaler Infrastruktur. Doch der Markt steht unter Druck: Die Sicherung von Stromkapazitäten sind herausfordernd – ebenso wie in etablierten Märkten wie Frankfurt – und lange Genehmigungsverfahren bremsen den Ausbau.

„Die Stromfrage ist das Nadelöhr. Ohne gesicherte Leistungsverfügbarkeit von 20 Megawatt aufwärts ist kein Projekt realisierbar“, sagt Alexandra Fischer, Teamleiterin Industrie & Logistik bei OTTO Immobilien. *„Der wahre Wert eines Rechenzentrums liegt nicht im Gebäude, sondern im Zugang zu Strom und Konnektivität, denn beides sind knappe Güter.“*

OTTO Immobilien zählt zu den Pionieren in diesem Segment. Bereits vor sechs Jahren vermittelte das Unternehmen eines der ersten Data Center-Grundstücke in Wien und verfügt heute über ein Portfolio weiterer erstklassiger Flächen. Diese Grundstücke werden – aufgrund ihrer sicherheitsrelevanten und infrastrukturellen Anforderungen – nicht öffentlich ausgeschrieben, sondern ausschließlich off-market und diskret an ausgewählte Entwickler verkauft.

Rechenzentren als „neues Gold“ – Europa holt auf

Die Nachfrage nach Rechenzentren wird künftig vor allem durch hochkomplexe, energieintensive KI-Prozesse und Big-Data-Anwendungen bestimmt. Das macht den Zugang zu Strom und Konnektivität zu zentralen Werttreibern – weit mehr als Lage, Architektur oder die physische Gebäudehülle.

„Rechenzentren sind durch KI und Big Data zum ‚neuen Gold‘ geworden“, so Alexandra Fischer. „Wien bietet als elftgrößter Internetknotenpunkt weltweit enormes Potenzial. Europa holt schrittweise den Rückstand zu den USA auf. Wer heute gesicherte Stromkapazitäten und genehmigungsfähige Grundstücke kontrolliert, hält den Schlüssel zu einer der gefragtesten Assetklassen des kommenden Jahrzehnts.“

Investmentmarkt mit Goldgräberstimmung

Rechenzentren unterscheiden sich fundamental von klassischen Immobilien. Während bei Büro- oder Logistikobjekten Grundstück und Gebäude den größten Kostenblock bilden, entfallen hier nur rund 15 bis 20 % auf die Gebäudehülle. Der Hauptanteil von bis zu 45 % entfällt auf die technische Infrastruktur wie Stromversorgung und Kühlung. Rechenzentren leiten somit einen fundamentalen Wandel im Denken über Immobilienwerte ein. Entscheidend sind nicht mehr Lage und Architektur, sondern Energie, Netzanschluss und Sicherheit.

„Das Potenzial ist enorm, aber nur für Investoren mit technologischem Verständnis und langfristigem Kapitalhorizont“, so Eugen Otto. „Wir sehen aktuell eine Goldgräberstimmung, doch der Markt filtert automatisch. Stromsicherung und Genehmigungen setzen klare Grenzen.“

Internationale Investor:innen prägen den Markt

Da österreichische Investor:innen bei großvolumigen Infrastrukturprojekten noch zurückhaltend agieren, dominieren internationale Kapitalgeber das Segment. Das birgt Chancen, aber auch geopolitische Risiken. *„Die Kontrolle über digitale Infrastruktur wird zu einer strategischen Frage. Wenn Wien als CEE-Datenhub bestehen will, braucht es politische Weichenstellungen für Stromverfügbarkeit und Standortentwicklung“,* resümiert Eugen Otto. *„Wir stehen am Beginn einer neuen Entwicklungsphase, in der Energiezugang zur Währung wird.“*

Die vollständige Übersicht im E-Paper: <https://epaper.otto.at/link/1013050/>

Grafik: Die Rechenzentren in Österreich (Credit: OTTO Immobilien)

Über OTTO Immobilien

OTTO Immobilien zählt mit mehr als 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu den großen privaten, unabhängigen und vom Eigentümer geführten Immobilienberatern Österreichs. Das Unternehmen ist seit mehr als 65 Jahren am Wiener Markt und bietet sämtliche Bereiche der Immobiliendienstleistung an: den Verkauf und die Vermietung, die Verwaltung und Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Mit Knight Frank hat OTTO Immobilien seit 2011 einen starken internationalen Kooperations-Partner.

www.otto.at

Rückfragen:

Ildiko Füredi, Presse und Kommunikation

OTTO Immobilien

M +43 660 3211107

presse@otto.at