



Data Center Deutschland

Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Im Jahr 2025 erreichte der deutsche Data Center Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen (TAV) von insgesamt 1,2 Mrd. €, was einem Anteil von 5 % am gesamten gewerblichen TAV (25,2 Mrd. €) entspricht.

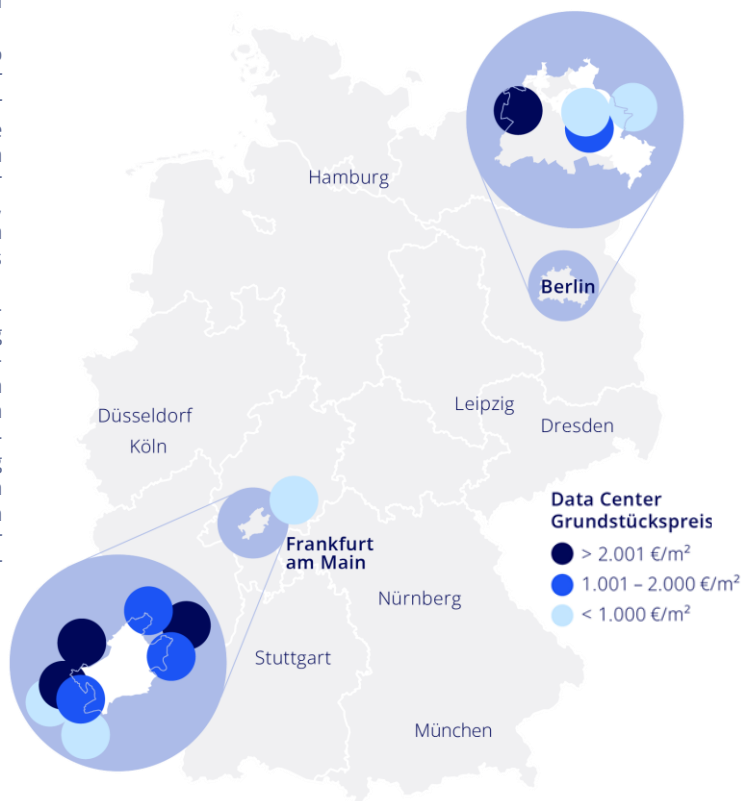
Das stärkste Segment bilden Deals zwischen 100 und 200 Mio. €, die 62% des Gesamtvolumens ausmachen und ausschließlich auf Grundstücke für Hyperscale-Projektentwicklungen entfallen. Hyperscaler stellen im Jahr 2025 den Treiber großvolumiger Deals dar, bedingt durch große Grundstücksflächen (ab 5 ha) bei gleichzeitig hohen Grundstückspreisen über 1.000 €/m². Während Industrie- und Logistikgrundstücke in der Region Frankfurt beispielsweise für etwa 350 €/m² gehandelt werden, erreichen die Preise für Data Center-Grundstücke in ähnlichen Lagen teilweise weit über 2.000 €/m². Diese Entwicklung verdeutlicht, dass digitale Infrastruktur Standortwerte neu definiert.

Für 2026 rechnen wir mit einer steigenden Nachfrage von Cloud-Anbietern nach Rechenzentrumskapazitäten. Die zunehmende Bedeutung von Cloud-Services sowie der exponentielle Anstieg energieintensiver KI-Inteferenzanwendungen dürfen die Dynamik in den kommenden Jahren auch in Deutschland weiter antreiben. Vor diesem Hintergrund bleiben Frankfurt am Main und Berlin aufgrund vorhandener Cloud-Availability-Zones und etablierter Data Center-Cluster die Kernmärkte. Die Ansiedlung von Microsoft in Bergheim und die Projektankündigung von Blackstone in Lippetal lassen offen, ob sich zukünftig auch im Rheinischen Revier ein Data Center Cluster etablieren wird. Die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke wird gleichzeitig sinken, was den Markt noch kompetitiver machen und die Preise weiter in die Höhe treiben wird.

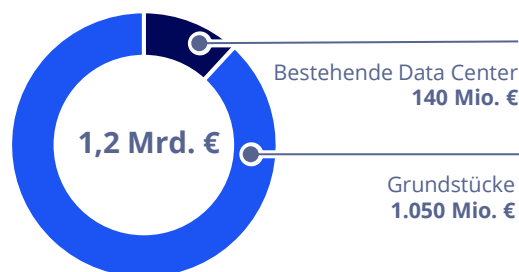
Ausblick 2026



Data Center Grundstückstransaktionen in 2025



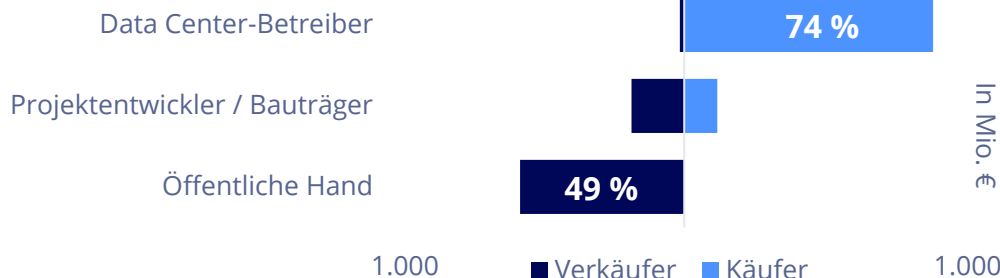
Transaktionsvolumen nach Hauptnutzung



Transaktionsvolumen Top 3



Akteursgruppen Top 3



Kontakt



Katja Caspers | Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
+49 15121291888
katja.caspers@colliers.com