Data Center
Marktbericht Österreich 2026

Österreich · DACH & FLAP-D · Weltweit



ST PATRICK
Real Estate & Infrastructure Advisory

STAND OKTOBER 2026
STPATRICKREALESTATE.COM

INHALT

01 **Auf einen Blick** 03

02 **Grundlagen** 04
Was ein Rechenzentrum braucht

03 **Österreich** 05
Marktgröße · Projekte · Strom · Kosten · Genehmigung · Einordnung

04 **Europa** 11
Tier-Märkte · FLAP-D · Powered Land · DACH

05 **Weltweit** 15
Kapazitäten · Zeit bis zum Netz · Bilanz für Europa

06 **Datenhoheit** 17

07 **Ausblick** 18

St Patrick Real Estate 19

Quellen und Methodik 20

ZU DIESEM BERICHT

Rechenzentren sind in Österreich vom Nischenthema zur Standortfrage geworden.

Seit 2019 begleiten wir Standortsuchen für digitale Infrastruktur in Österreich. In dieser Zeit hat sich die Frage verschoben: Früher ging es um Fläche, heute um Megawatt, Netzzusagen und Genehmigungsfähigkeit.

Dieser Bericht bündelt die wichtigsten Marktstudien der letzten zwölf Monate und ergänzt sie um eigene Recherche zu Österreich. Er richtet sich an Investoren, Projektentwickler, Gemeinden und Unternehmen, die wissen wollen, wo der Markt steht und wo Chancen liegen.

Jede Zahl ist mit Quelle belegt. Wo Researchhäuser unterschiedlich zählen, weisen wir darauf hin.

Patrick Huber
Managing Partner, St Patrick Real Estate

01 · AUF EINEN BLICK

Österreich hat Nachholbedarf.
Die Nachfrage ist längst da – der Engpass heißt Strom.

~100 MW

kommerzielle Colocation-Leistung in Betrieb, davon rund 82 MW in Wien.

Colliers, EMEA Data Centres H1 2026

1,19 GW

vertraglich gesicherte Netzanschlüsse für Rechenzentren in Wien, Niederösterreich und Kronstorf.

profil (Juli 2026); Forum Versorgungssicherheit (Sept. 2026)

¼ der EU-Dichte

Österreich hat 157 kW Rechenzentrumsleistung je Mrd. € BIP, die EU-27 im Schnitt 645 kW.

Austrian Data Center Association (2026)

13,7 ct/kWh

kostet Strom für ein 10-MW-Rechenzentrum: so viel wie in Deutschland, 1,6-mal so viel wie in Virginia.

Eurostat nrg_pc_205 (H1 2026); EIA (2025)

6,4 %

Leerstand in den fünf Kernmärkten FLAP-D, Frankfurt nur 3,1 %. 2021 waren es 16,9 %.

JLL, EMEA Data Centre Report H1 2026

+82 %

Preisanstieg für Powered Land in FLAP-D seit 2021, auf 2,26 Mio. € je MW.

JLL, EMEA Data Centre Report H1 2026

DREI KERNAUSSAGEN

Der Engpass ist Strom, nicht Nachfrage.

Bei den Netzbetreibern liegen Anfragen über ein Vielfaches des heutigen Bestands. Wer Netzanschluss und genehmigungsfähige Fläche bündelt, besitzt das knappste Gut des Marktes.

Großprojekte verlassen die Metropolen.

Neue Hyperscale-Campusse entstehen im Schnitt 175 km von den großen Hub-Städten entfernt. Davon profitieren Standorte mit Strom und Fläche – auch in Österreich.

Datenhoheit macht lokale Kapazität nötig.

Die EU stuft Cloud-Anbieter künftig nach Souveränität ein. Sensible Daten brauchen Rechenzentren unter EU-Recht und in Kundennähe.

UNSERE EINSCHÄTZUNG

Österreich ist kein Billigstrom-Standort – aber ein sicherer, grüner und rechtlich verlässlicher. **Für Rechenzentren, die nah am Kunden und unter EU-Recht laufen müssen, ist das der entscheidende Vorteil.**

02 · GRUNDLAGEN

Ein Rechenzentrum in 60 Sekunden

Ein Rechenzentrum ist die physische Seite der Cloud: ein Gebäude voller Server, das rund um die Uhr Strom bezieht, gekühlt wird und über Glasfaser angebunden ist. **Gemessen wird es deshalb nicht in Quadratmetern, sondern in Megawatt.**

ABBILDUNG 1

Vom Stromnetz zur Abwärme: was ein Standort leisten muss

01	02	03	04	05	06
Netz	**Umspannwerk**	**Absicherung**	**IT**	**Kühlung**	**Abwärme**
Anschluss ans Hochspannungsnetz, ab rund 200 MW direkt bei der APG.	Großprojekte bringen oft ein eigenes Umspannwerk mit.	USV und Notstrom halten den Betrieb bei Netzausfall.	Server und Netzwerk: die IT-Last in MW.	Luft oder Flüssigkeit; bestimmt die Effizienz (PUE).	Kann Fernwärme speisen – zunehmend Pflicht.

Quelle: St Patrick Real Estate; Forum Versorgungssicherheit (Anschlussgrenze APG)

Megawatt statt Quadratmeter

Die zentrale Größe ist die elektrische Leistung für die Server (IT-Last). Ein Grundstück ist für Rechenzentren nur so viel wert wie die Leistung, die dort gesichert werden kann.

Hyperscaler und Colocation

Hyperscaler wie Microsoft oder Google bauen eigene Anlagen. Colocation-Betreiber vermieten Fläche, Strom und Kühlung an Kunden mit eigenen Servern. Marktstatistiken erfassen meist nur Colocation.

KI verändert die Dimension

KI-Anlagen brauchen bis zu zehnmal so viel Leistung pro Fläche. 2025 lief rund ein Viertel der weltweiten Kapazität für KI, 2030 soll es die Hälfte sein.

Quelle: JLL, Global Data Center Outlook 2026

ZUR GRÖSSENORDNUNG

1,31 TWh pro Jahr

verbraucht die erste Ausbaustufe des Google-Rechenzentrums in Kronstorf (150 MW). Das entspricht 375.000 Haushalten – und fast dem Verbrauch aller rund 50 bestehenden Rechenzentren in Österreich zusammen (rund 1,4 TWh).

Quellen: Netz Oberösterreich via ORF (2026); Economica/ADCA (Jänner 2026)

GLOSSAR

Powered Land	Grundstück mit gesicherter Netzanschlusszusage
Grid Connection	Netzanschluss; meist der längste Teil eines Projekts
Leerstand	Anteil fertiger, aber nicht vermieteter Kapazität
PUE	Gesamtstrom ÷ IT-Strom; 1,2 gilt als sehr effizient
Neocloud	Spezialisierte Anbieter von KI-Rechenleistung
FLAP-D	Frankfurt, London, Amsterdam, Paris, Dublin

03

Österreich

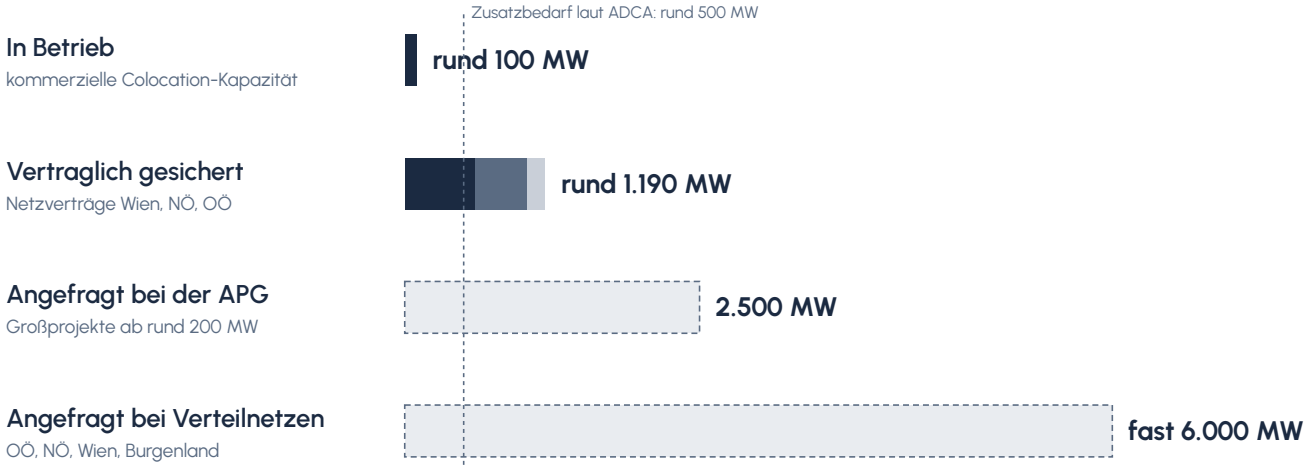
Ein kleiner Markt im Aufbruch: Die Hyperscaler sind bereits da, die Netzbetreiber haben Verträge über mehr als 1 GW unterschrieben – und die Regeln werden gerade neu geschrieben.

MARKTGRÖSSE

Gut 1 GW ist vertraglich gesichert – mehr als das Zehnfache der heutigen Colocation-Leistung.

ABBILDUNG 2

Rechenzentrumsleistung in Österreich nach Reifegrad, in MW

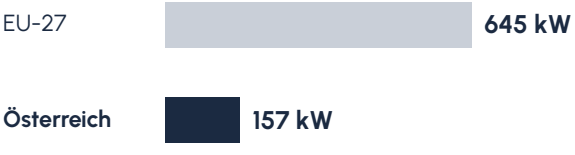


Quellen: Colliers EMEA Data Centres H1 2026 (in Betrieb); profil, 31.7.2026 (Verträge Wiener Netze 600 MW, Netz NÖ 440 MW); Forum Versorgungssicherheit, 3.9.2026 (Kronstorf 150 MW, Anfragen fast 6.000 MW, ADCA-Bedarf); APG via Salzburger Nachrichten, Juli 2026 (2.500 MW). Netzverträge geben die maximale Bezugsleistung an, nicht die IT-Last. Anfragen können sich überschneiden.

Drei Ebenen, drei Aussagen

Die oft zitierten rund 100 MW messen nur vermietbare Colocation-Kapazität. Eigene Anlagen der Hyperscaler, etwa die Microsoft-Region, sind darin nicht enthalten. Ihren tatsächlichen Umfang zeigen die Netzverträge. Die Anfragen wiederum zeigen das Interesse – realistisch erwartet die Branche zusätzlichen Bedarf von rund 500 MW.

Viel Nachholbedarf



Rechenzentrumsleistung je Mrd. € BIP

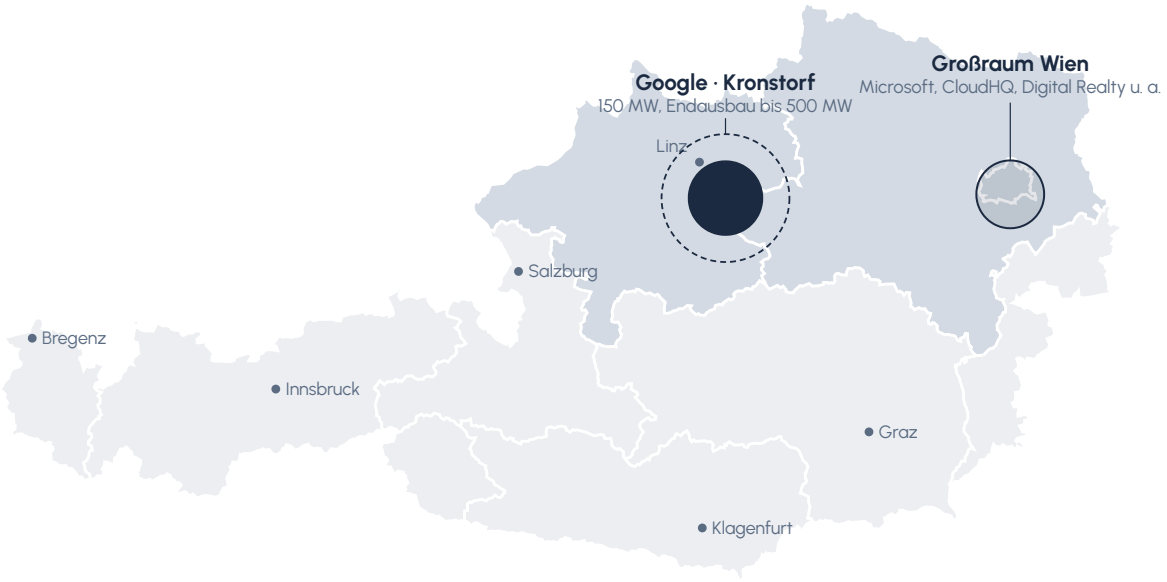
Quelle: Austrian Data Center Association (M. Madlo, 2026)

PROJEKTE

Die Ostregion wird zum Rechenzentrums-Korridor.

ABBILDUNG 3

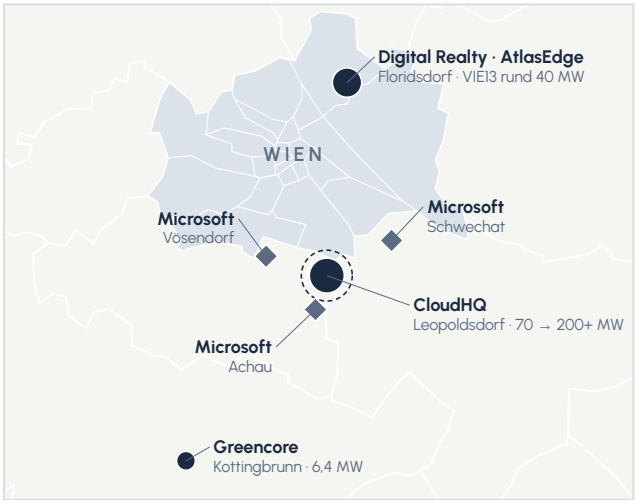
Große Rechenzentrumsprojekte in Österreich



Quellen: Google, Microsoft, CloudHQ, Digital Realty; ORF, trend, news.at (2025–2026). Geodaten: Statistik Austria, bearbeitet von F. Perlot (CC BY 4.0).

ABBILDUNG 4

Detail Großraum Wien



Standorte gerundet. Microsoft veröffentlicht keine Leistung.

ABBILDUNG 5

Projekte im Überblick

PROJEKT	LEISTUNG	STAND
Google Kronstorf, OÖ	150 MW, bis 500 MW	Bau seit April 2026, Start 2027
CloudHQ Leopoldsdorf, NÖ	70 MW, über 200 MW	UVP-pflichtig (Sept. 2026)
Microsoft 3 Standorte, NÖ	n. v.; rund 1 Mrd. € Invest	In Betrieb seit Aug. 2025
Digital Realty VIE13, Wien	rund 40 MW	Erster Teil Ende 2026
NTT Wien	über 15 MW	In Betrieb, erweitert 2022
Greencore Kottingbrunn, NÖ	6,4 MW	Ausbau bis 2030

Quellen: Unternehmensangaben; ORF; trend; Leadersnet; DataCenter-Insider (2025–2026)

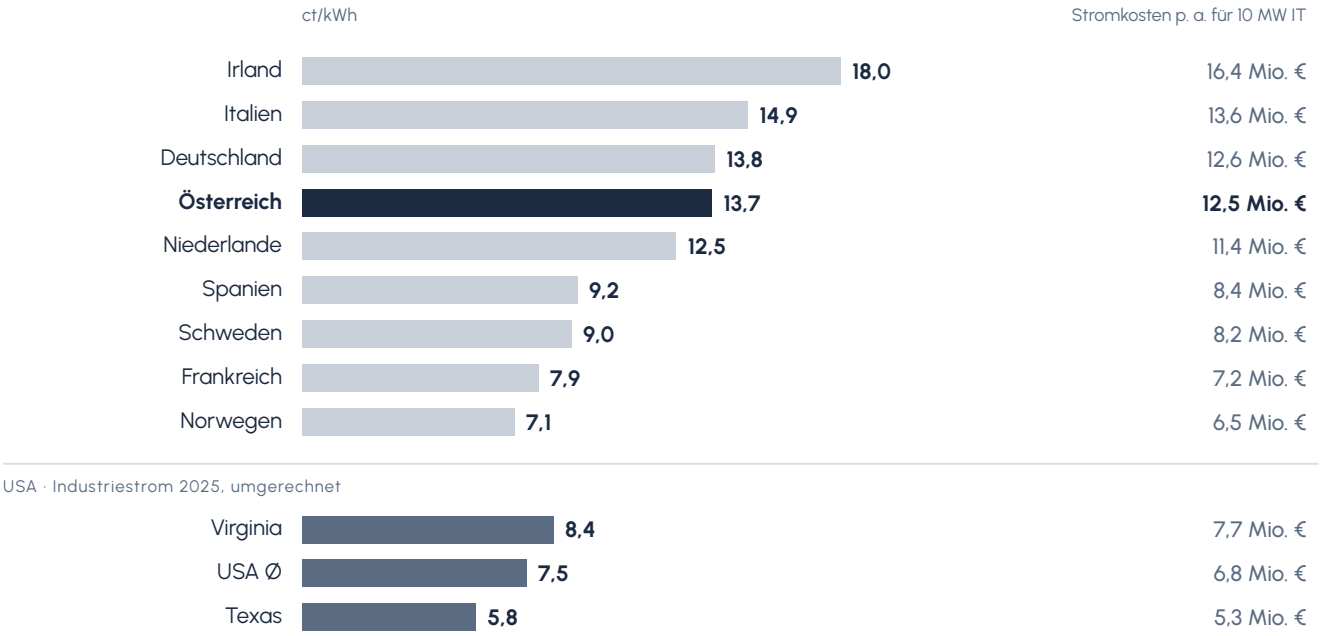
STROM

Strom kostet in Österreich so viel wie in Deutschland – und 1,6-mal so viel wie in Virginia.

Für ein Rechenzentrum zählt nicht der Haushalts-, sondern der Großabnehmerpreis. Ein Standort mit 10 MW IT-Last verbraucht rund 91 GWh pro Jahr. **In Österreich sind das rund 12,5 Mio. € Stromkosten, in Frankreich 7,2 Mio. €.**

ABBILDUNG 6

Strompreis für Großabnehmer (70–150 GWh pro Jahr) und Jahreskosten eines 10-MW-Rechenzentrums



Quellen: Eurostat nrg_pc_205, Verbrauchsklasse 70–150 GWh, 1. Halbjahr 2026, ohne MwSt. und erstattungsfähige Steuern (Deutschland vorläufig; ausgewertet von scienceshot.com, Okt. 2026). USA: EIA, Industriestrom 2025 (Ø 8,51 US-ct; Virginia 9,45; Texas 6,55 laut U.S. Chamber of Commerce), umgerechnet mit 1,13 US-$/€ (EZB-Jahresmittel 2025). Annahme 10 MW IT-Last, 80 % Auslastung, PUE 1,3 = 91.104 MWh pro Jahr.

23 Minuten

Stromausfall pro Kunde und Jahr in Österreich. In den USA sind es 611 Minuten.

Oesterreichs Energie, Strompreisvergleich 2026 (Daten 2024)

78 %

des Stromverbrauchs kamen 2025 aus erneuerbaren Quellen; im wasserreichen Jahr 2024 waren es 94 %.

E-Control, EAG-Monitoringbericht 2026

100 %

erneuerbarer Strom, bilanziell, ist das Ziel für 2030. Die E-Control hält es für erreichbar.

E-Control (2026)

Lesehilfe: Österreich verliert den Preisvergleich mit Frankreich, Skandinavien und den USA. Es gewinnt bei Versorgungssicherheit und grünem Strom – zwei Kriterien, die in den Ausschreibungen der Hyperscaler zunehmend Gewicht haben.

KOSTEN

Was ein 10-MW-Rechenzentrum in Österreich kostet

Der Grund ist der kleinste Kostenblock – aber der knappste. **Über Erfolg entscheidet nicht der Quadratmeterpreis, sondern die Zeit bis zum Netzanschluss.**

GRUND

~6 Mio. €

Powered Land in einem Tier-3-Markt, abgeleitet aus JLL-Preisrelationen. In FLAP-D rund 23 Mio. €.

BAU

~100 Mio. €

Gebäude, Kühlung, Stromversorgung, Brandschutz. Branchenwert rund 10 Mio. € je MW, ohne Server.

STROM PRO JAHR

~12,5 Mio. €

Bei 91 GWh Jahresverbrauch und 13,7 ct/kWh (Großabnehmer, H1 2026).

ZEIT

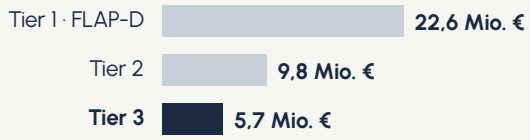
~4 Jahre

bis zum Netzanschluss – Beispiel Kronstorf: Planung 2018, Anschluss betriebsbereit 2022.

Quellen: JLL EMEA H1 2026 (Powered Land); EcoAustria, Policy Note 66 (Baukosten); Eurostat (Strom); Forum Versorgungssicherheit (Kronstorf). Werte gerundet; eigene Berechnung.

ABBILDUNG 7

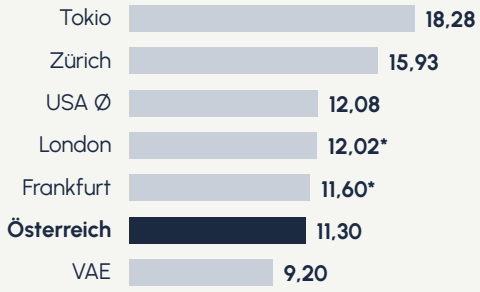
Grundkosten für 10 MW, in Mio. €



Quelle: JLL, EMEA Data Centre Report H1 2026 (Powered Land FLAP-D 2,26 Mio. € je MW; Kernmärkte 2,3-mal so teuer wie Tier 2, 4-mal so teuer wie Tier 3). Werte für Tier 2 und 3 abgeleitet.

ABBILDUNG 8

Baukosten in US-$ je Watt IT-Leistung



Quellen: Turner & Townsend, Data Centre Construction Cost Index 2026–27; * Ausgabe 2025–26. Österreich: Branchenwert 10 Mio. € je MW laut EcoAustria, umgerechnet mit 1,13 US-$/€.

UNSERE EINSCHÄTZUNG

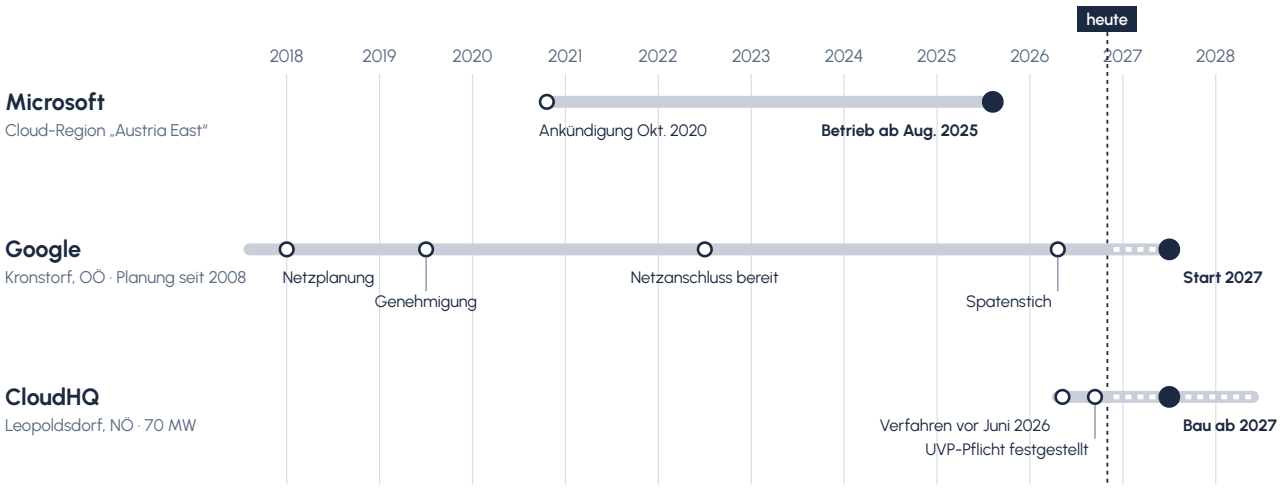
Österreich baut etwa so teuer wie Frankfurt, hat aber deutlich günstigere Flächen. Der Nachteil liegt beim Strom: Zu heutigen Preisen summiert sich der Abstand zu Frankreich bei 10 MW über 20 Jahre auf rund 100 Mio. €. Standorte mit eigener Erzeugung, Speichern oder Abwärmeerlösen können diesen Abstand verkleinern.

GENEHMIGUNG

Von der Ankündigung bis zum Betrieb vergehen fünf Jahre und mehr.

ABBILDUNG 9

Drei österreichische Projekte im Zeitverlauf



Quellen: Microsoft (Ankündigung 20.10.2020, Eröffnung 30.6.2025, Betrieb ab August 2025); Forum Versorgungssicherheit (Kronstorf: Netzplanung 2018, Genehmigung 2019, Anschluss seit 2022); trend (Spatenstich April 2026, nach 18 Jahren Planung); noe.ORF, vienna.at, heute.at (CloudHQ: Verfahren vor der Gesetzesänderung im Juni 2026 eingereicht, UVP-Pflicht im Sept. 2026 festgestellt). Gestrichelt: geplant.

ABBILDUNG 10

Regulatorischer Überblick: was für neue Projekte gilt

EBENE	REGEL	STAND	BEDEUTUNG FÜR PROJEKTE
EU	Energieeffizienz-Richtlinie: Meldepflicht ab 500 kW IT-Leistung; ab 1 MW Abwärme nutzen, sofern technisch und wirtschaftlich machbar	In Umsetzung	Abwärmekonzept gehört in jede Planung
EU	Cloud and AI Development Act: schnellere Verfahren für effiziente Projekte	Vorschlag, Juni 2026	Rückenwind für gut vorbereitete Standorte
Bund	UVP-Gesetz: bisher kein eigener Tatbestand. Entwurf: UVP ab 100 MW, in sensiblen Gebieten ab 50 MW	In Begutachtung	Längere Verfahren für Großprojekte
Bund (Praxis)	UVP kann schon heute über Notstromaggregate ausgelöst werden (Leopoldsdorf: rund 470 MW Brennstoffwärmeleistung)	Bescheid NÖ, Sept. 2026	Notstromkonzept früh prüfen
Land NÖ	Eigene Widmung bis 3 ha; darüber zusätzlich Standortverordnung des Landes	In Kraft seit 8.6.2026	Laufende Verfahren nach altem Recht sind im Vorteil
Netz	Vergabe nach Reihenfolge der Anfragen; Anschlusskosten trägt der Verursacher	Geltende Praxis	Wer früh anfragt, sichert sich den Platz

Quellen: Richtlinie (EU) 2023/1791; Europäische Kommission (3.6.2026); UVP-G-Entwurf laut it-daily (2026); Amt der NÖ Landesregierung (Bescheid Leopoldsdorf; LGBl. 38/2026; Leitfaden Rechenzentren, Juni 2026); Forum Versorgungssicherheit (2026).

EINORDNUNG

Österreich gewinnt nicht über den Preis, sondern über Verlässlichkeit, Lage und Recht.

ABBILDUNG 11

Der Standort Österreich im Überblick

STÄRKEN S

- Sehr hohe Versorgungssicherheit: 23 Minuten Stromausfall pro Jahr
- Hoher Anteil erneuerbarer Energie (2025: 78 %, 2024: 94 %)
- Glasfaser nach Frankfurt, München, Zürich, Prag, Bratislava und Budapest
- Hyperscaler bereits vor Ort: Microsoft in Betrieb, Google im Bau

SCHWÄCHEN W

- Großabnehmer-Strom 13,7 ct/kWh, gleichauf mit Deutschland
- Kleiner Colocation-Markt mit rund 100 MW
- Kaum kurzfristig freie Netzkapazität im Großraum Wien
- Regeln im Umbau, je Bundesland unterschiedlich

CHANCEN O

- Ab 2027 überholt KI-Anwendung das KI-Training – Rechenleistung rückt näher zum Nutzer
- Datenhoheit: EU-Souveränitätsstufen bevorzugen Kapazität unter EU-Recht
- 55 % der europäischen Vermietungen im 2. Quartal 2026 entfielen auf Märkte außerhalb FLAP-D
- Abwärme für Fernwärme: in Wien-Floridsdorf bis zu 70 % des Bedarfs einer Klinik

RISIKEN T

- UVP-Novelle und neue Raumordnung verlängern Verfahren
- Akzeptanz: Bodenverbrauch und Stromverbrauch stehen in der Kritik
- Netzausbau gibt das Tempo vor
- Wettbewerb mit Warschau, Mailand und den nordischen Ländern

Quellen: Oesterreichs Energie; E-Control; Colliers; JLL (Inference ab 2027); CBRE Q2 2026 (55 % außerhalb FLAP-D); EcoAustria (Floridsdorf).

> Projekte scheitern selten an der Nachfrage, sondern an drei Fragen, die zu spät gestellt werden: Wann kommt der Netzanschluss? Ist die Widmung haltbar? Trägt die Gemeinde das Projekt mit?
>
> AUS DER PRAXIS · ST PATRICK REAL ESTATE, SEIT 2019 IM RECHENZENTRUMSMARKT TÄTIG

04

Europa

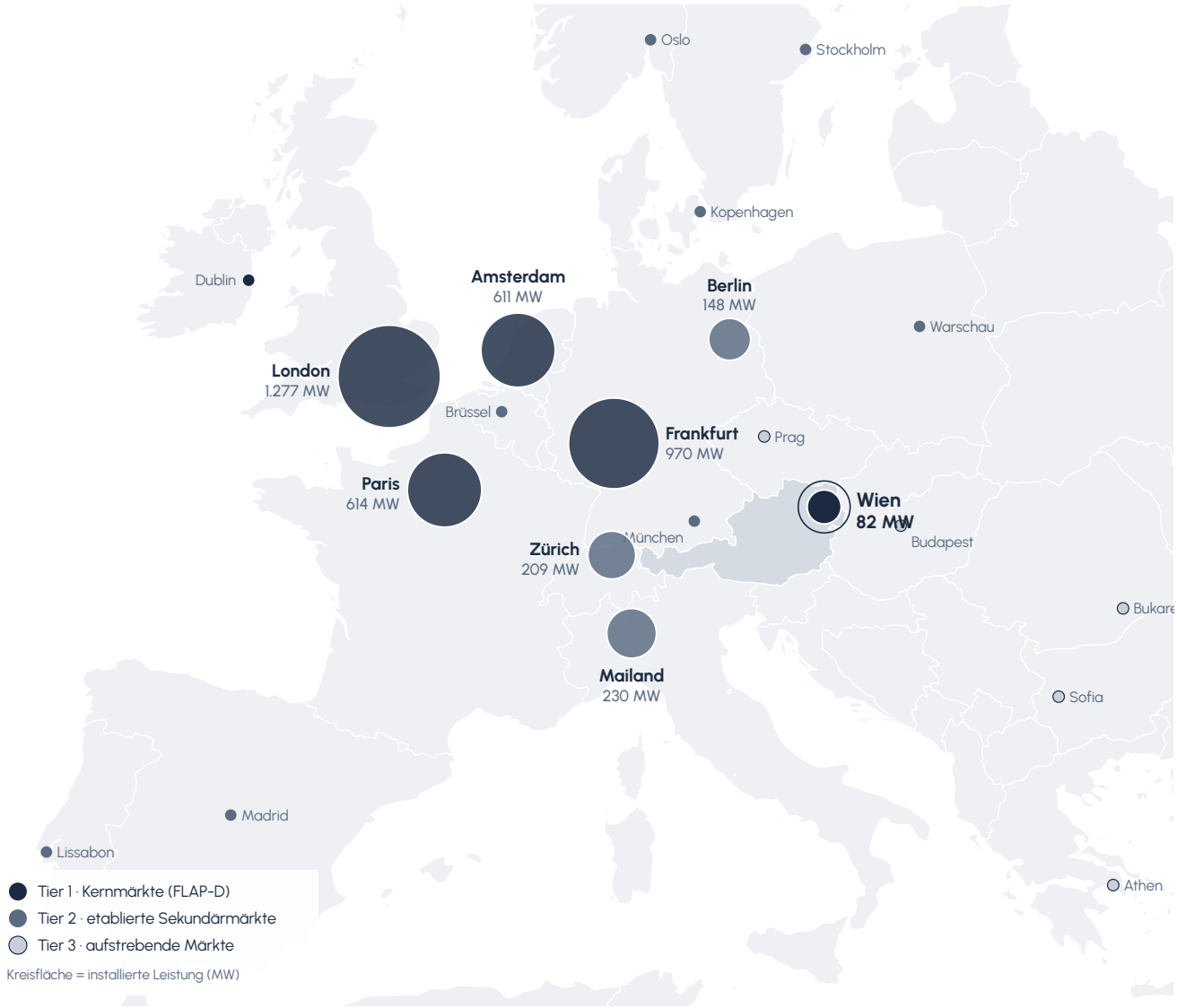
Die Kernmärkte wachsen auf Rekordniveau und sind trotzdem ausgebucht. Die Nachfrage weicht in Märkte aus, in denen Strom und Fläche verfügbar sind.

TIER-MÄRKTE

Wien liegt mit 82 MW an der Schwelle von Tier 3 zu Tier 2.

ABBILDUNG 12

Installierte Leistung europäischer Rechenzentrumsmärkte



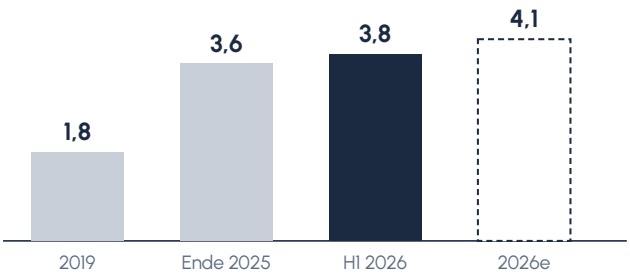
Quellen: JLL (Aug. 2026: London, Frankfurt, Paris, Amsterdam, Mailand, Berlin); CBRE Schweiz (Juli 2026: Region Zürich); Colliers H1 2026 (Wien). Märkte ohne Zahl: keine vergleichbare aktuelle Angabe. Tier-Einteilung: St Patrick Real Estate auf Basis von Cushman & Wakefield und JLL.

FLAP-D

Die Kernmärkte haben ihre Kapazität verdoppelt – und sind trotzdem fast voll.

ABBILDUNG 13

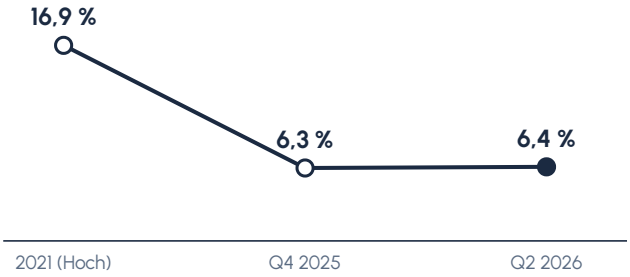
Live-Kapazität FLAP-D, in GW



Quelle: JLL, EMEA Data Centre Reports YE 2025 und H1 2026. 2026e: 3,6 GW plus erwartete 453 MW Fertigstellung, eigene Berechnung.

ABBILDUNG 14

Leerstand Colocation FLAP-D



Quelle: JLL, EMEA Data Centre Reports YE 2025 und H1 2026

ABBILDUNG 15

Die fünf Kernmärkte im Detail

MARKT	LEISTUNG	LEERSTAND Q2 2026	NEU H1 2026	WO ES KLEMMT
London	1.277 MW	7,4 %	49 MW	Übertragungsnetz im Westen Londons
Frankfurt	**970 MW**	**3,1 %**	**45 MW**	Netzkapazität für neue Anträge erst ab Mitte der 2030er; 311 MW im Bau, 687 MW geplant
Paris	614 MW	8,0 %	72,5 MW	Wenig: Atomstrom und baureife Anschlüsse machen Paris zum Wachstumsführer
Amsterdam	611 MW	6,5 %	16,3 MW	Beschränkungen für Projekte über 70 MW, Netzüberlastung
Dublin	–	7,2 %	11,4 MW	De-facto-Moratorium 2021–2025; neue Projekte müssen eigene Erzeugung mitbringen

Quellen: JLL (Aug. 2026); CBRE Q1 2026 (Amsterdam); CRU Irland, Large Energy Users Connection Policy (Dez. 2025)

225 € je kW / Monat

zahlen Mieter in Frankfurt bis zu – für Flächen von 250 bis 500 kW. Ein Spitzenwert in Europa.

CBRE, Q1 2026

83 %

der FLAP-D-Pipeline waren Ende 2025 bereits vorvermietet. Wer Fläche braucht, mietet vom Plan.

JLL, EMEA Data Centre Report YE 2025

POWERED LAND

Strom ist die neue Lage.

Rechenzentren entstehen dort, wo Leistung gesichert werden kann. **Damit wird das Grundstück mit Netzzusage zum knappsten Gut des Marktes** – und die Standortkarte Europas verschiebt sich.

2,26 Mio. € je MW

kostet Powered Land in den Kernmärkten FLAP-D – 82 % mehr als 2021 (1,24 Mio. €).

JLL, EMEA H1 2026

2,3× bzw. 4×

so teuer ist Powered Land in Kernmärkten wie in Tier-2- bzw. Tier-3-Märkten.

JLL, EMEA H1 2026

8 → 39 %

Anteil grüner Wiese an der Pipeline 2026–2028. Zuvor entstand fast 80 % auf Industrie- oder Stadtrandflächen.

JLL, EMEA H1 2026

ABBILDUNG 16

Neue Hyperscale-Campusse rücken von den Hub-Städten ab



Durchschnittliche Entfernung zur nächsten großen Hub-Stadt in EMEA. Quelle: JLL, EMEA Data Centre Report H1 2026

ABBILDUNG 17

Was ein Rechenzentrums-Standort mitbringen muss

KRITERIUM	RICHTWERT AUS ÖSTERREICHISCHEN PROJEKTEN
Fläche	Rund 350–1.000 m² Grund je MW: Leopoldsdorf 6,7 ha für über 200 MW, Kronstorf 50 ha für bis zu 500 MW
Netz	Umspannwerk in Reichweite; ab rund 200 MW Anschluss direkt an das APG-Übertragungsnetz
Widmung	Sondergebiet Rechenzentrum; in Niederösterreich ab 3 ha zusätzlich Standortverordnung des Landes
Glasfaser	Redundante Anbindung an internationale Trassen
Abwärme	Fernwärme oder Abnehmer in der Nähe; ab 1 MW Nutzungspflicht, wenn machbar
Umfeld	Abstand zu Wohngebieten (Lärm, Notstrom), frühe Einbindung der Gemeinde

Quellen: noe.ORF, vienna.at (Leopoldsdorf); news.at (Kronstorf); Forum Versorgungssicherheit; NÖ LGBl. 38/2026; RL (EU) 2023/1791. Flächenwerte: eigene Berechnung.

Für Eigentümer

Großflächen nahe Umspannwerken gewinnen an Wert. Die Netzperspektive schlägt die Adresse.

Für Gemeinden

Wer Flächen widmet und Netzfragen früh klärt, wird zum Standort – und kann Abwärme für die Region nutzen.

Für Investoren

Frühe Sicherung in Tier-2- und Tier-3-Märkten kauft heutige Preise für die Nachfrage von morgen.

DACH

Die Schweiz hat bei ähnlicher Einwohnerzahl mehr als das Dreifache an Kapazität.

ABBILDUNG 18

DACH im Vergleich

	DEUTSCHLAND	SCHWEIZ	ÖSTERREICH
Kapazität	2.980 MW alle Rechenzentren über 100 kW, 2025	rund 340 MW kommerziell, 2026	rund 100 MW kommerziell, H1 2026
Hauptstandort	Frankfurt, 970 MW Colocation	Region Zürich, 209 MW (61 %)	Wien, rund 82 MW (über 80 %)
Ausblick	Rund 5.000 MW bis 2030, davon 40 % KI	Kapazität in Zürich soll sich in vier Jahren verdoppeln	Über 1 GW Netzverträge, Google und CloudHQ im Bau bzw. in Planung
Regulierung	PUE 1,2 für neue Rechenzentren ab Juli 2026, Abwärmequote 10–20 %	Kanton Zürich: Pflicht zur Bereitstellung von Abwärme seit 2023	UVP-Novelle in Begutachtung, neue Raumordnung in Niederösterreich
Signal	AWS European Sovereign Cloud in Brandenburg, 7,8 Mrd. €	Höchste Baukosten Europas: 15,93 US-$ je Watt	Microsoft-Region seit 2025 in Betrieb

Quellen: Bitkom/Borderstep (Nov. 2025); JLL (Aug. 2026); UBS/BFE und CBRE Schweiz via Netzwoche (2026); SRF (2026); Turner & Townsend 2026–27; Colliers H1 2026. Die deutschen Gesamtzahlen umfassen auch Unternehmensrechenzentren und sind nur bedingt vergleichbar.

21,3 TWh

Stromverbrauch der Rechenzentren in Deutschland 2025.

Bitkom/Borderstep

2,1 TWh

Stromverbrauch der Rechenzentren in der Schweiz 2024 – fast so viel wie die Stadt Zürich.

UBS/BFE (2026)

1,4 TWh

Stromverbrauch der rund 50 Rechenzentren in Österreich.

Economica/ADCA (2026)

ABBILDUNG 19

Kommerzielle Leistung je Einwohner, in Watt



Quellen: BFE/CBRE Schweiz (340 MW); Colliers (Österreich rund 100 MW); je rund 9 Mio. Einwohner. Eigene Berechnung, gerundet.

Was Österreich von der Schweiz lernen kann

- **Früh entwickeln.** Die Schweiz hat Standorte aufgebaut, bevor KI die Nachfrage vervielfacht hat – trotz der höchsten Baukosten Europas.
- **Ins Umland ausweichen.** In Zürich gibt es kaum noch Flächen; Betreiber gehen in die Kantone Aargau und Schaffhausen. Für Wien heißt das: Niederösterreich und das Burgenland.
- **Abwärme als Akzeptanzfaktor.** Zürich verpflichtet Betreiber seit 2023, Abwärme bereitzustellen. Wien zeigt in Floridsdorf, dass das funktioniert.

Quellen: SRF; CBRE Schweiz; EcoAustria (Floridsdorf)

05

Weltweit

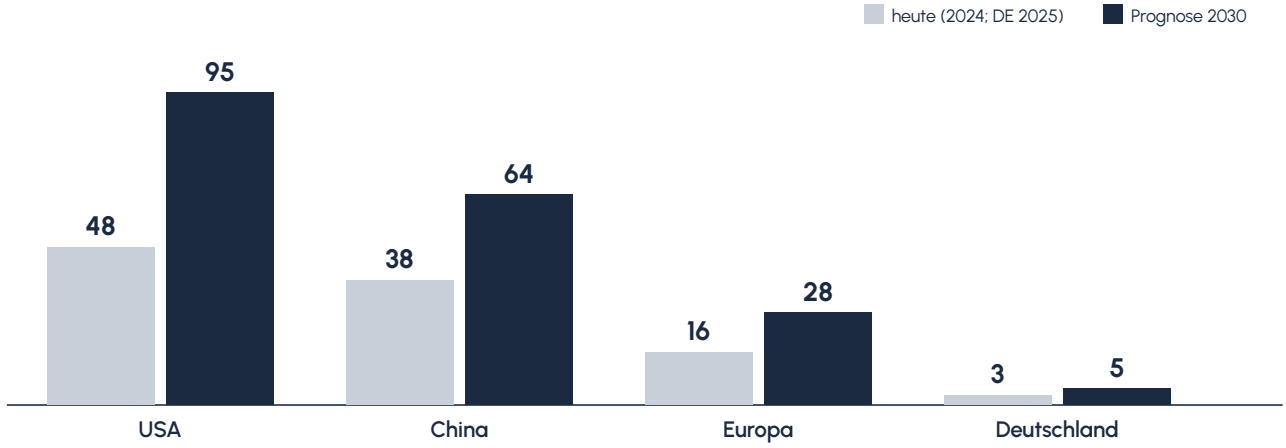
Die globale Kapazität verdoppelt sich bis 2030. Den Großteil bauen die USA und China – Europa wächst, aber langsamer.

KAPAZITÄTEN

Die USA bauen bis 2030 mehr zu, als Europa dann insgesamt hat.

ABBILDUNG 20

Rechenzentrumskapazität heute und 2030



Rechenzentrumskapazität in GW (IT-Anschlussleistung). Österreich heute: rund 0,1 GW kommerziell.

Quelle: Bitkom/Borderstep, Rechenzentren in Deutschland 2024 und 2025. Bitkom zählt alle Rechenzentren inkl. Unternehmens-RZ; Marktzahlen wie CBRE (13 GW Europa Ende 2026) sind enger abgegrenzt.

200 GW

globale Kapazität bis 2030 – heute 103 GW.

JLL, Global Outlook 2026

725 Mrd. US-$

investieren die vier größten Hyperscaler 2026, +77 %.

JLL, Aug. 2026

80 %

der weltweit im Bau befindlichen Kapazität (31,7 GW) entstehen in Amerika.

Cushman & Wakefield 2026

13,8 GW

sind im Nahen Osten geplant, bei 1,6 GW in Betrieb.

JLL, H1 2026

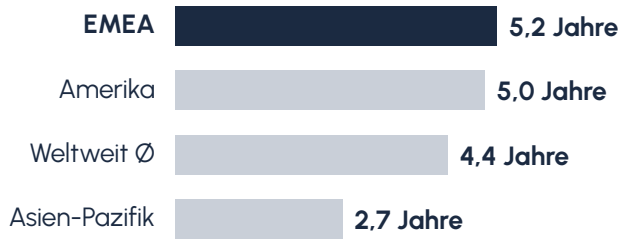
BILANZ FÜR EUROPA

Europa verliert Zeit, nicht Nachfrage.

Ein großer Netzanschluss dauert in Europa, dem Nahen Osten und Afrika im Schnitt 5,2 Jahre – fast doppelt so lang wie in Asien-Pazifik. **In Frankfurt ist Netzkapazität für neue Anträge erst ab Mitte der 2030er-Jahre verfügbar.**

ABBILDUNG 21

Durchschnittliche Wartezeit auf einen großen Netzanschluss



Quelle: Cushman & Wakefield, Global Data Center Market Comparison 2026; JLL (Aug. 2026) für Frankfurt

BEISPIEL IRLAND

Dublin hat 2021 bis 2025 faktisch keine neuen Rechenzentren ans Netz gelassen. Seit der neuen Anschlusspolitik müssen Projekte ihre eigene Stromerzeugung mitbringen – die Nachfrage ist inzwischen nach Madrid und Mailand ausgewichen.

Quellen: CRU Irland (Dez. 2025); William Fry; Bisnow

ABBILDUNG 22

Warum Europa teurer ist – und was trotzdem für Zentraleuropa spricht

GEGEN EUROPA	FÜR ZENTRALEUROPA
Großabnehmer-Strom in Österreich und Deutschland rund 1,6-mal so teuer wie in Virginia	Sehr hohe Versorgungssicherheit: Österreich 23 Minuten Ausfall pro Jahr, USA 611
Längste Netzwartezeiten der großen Weltregionen	Hoher Anteil erneuerbarer Energie – wichtig für die Klimaziele der Konzerne
Dichte, uneinheitliche Regeln: Effizienzgesetze, UVP, Abwärmepflichten, 27 Rechtsräume	Politische Stabilität und Rechtssicherheit über Jahrzehnte
Kleinere Projekte, weniger Fläche, mehr Widerstand vor Ort	Datenhoheit nach EU-Recht wird für sensible Daten zur Pflicht
Das Kapital der Hyperscaler fließt schwerpunktmäßig in die USA	Ab 2027 dominiert KI-Anwendung – und die braucht Nähe zum Nutzer

Quellen: Eurostat; EIA; Cushman & Wakefield; Oesterreichs Energie; E-Control; JLL

UNSER FAZIT

Reines KI-Training wandert dorthin, wo Strom am billigsten ist: in die USA, an den Golf, in die nordischen Länder. Für alles, was nah am Kunden, sicher und nach EU-Recht laufen muss, führt an Standorten wie Österreich kein Weg vorbei.

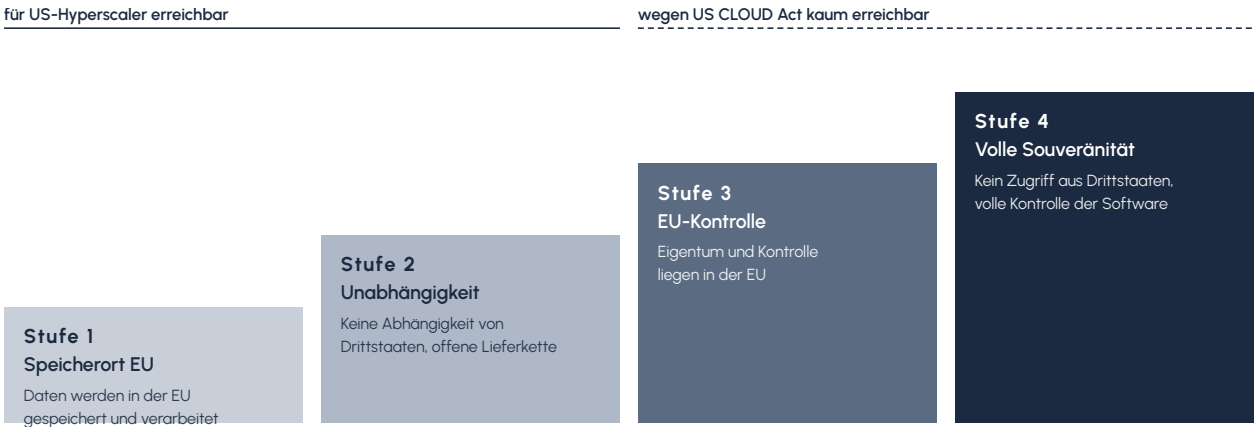
06 · DATENHOHEIT

Nicht wo Daten liegen, entscheidet – sondern wer darauf zugreifen darf.

Der US CLOUD Act erlaubt amerikanischen Behörden, Daten bei US-Unternehmen anzufordern – egal, wo auf der Welt sie gespeichert sind. **Für Banken, Spitäler, Behörden und Industrie ist das ein Risiko, das sich nicht wegverhandeln lässt.**

ABBILDUNG 23

Die vier Souveränitätsstufen des EU Cloud and AI Development Act



Quellen: Europäische Kommission, Tech Sovereignty Package (3.6.2026); Lawfare; Silicon Canals (2026). Der Vorschlag ist noch nicht beschlossen.

~15 %

Marktanteil europäischer Cloud-Anbieter in der EU.

Europäische Kommission, 2026

3×

soll die Rechenzentrumskapazität der EU in fünf bis sieben Jahren wachsen.

Cloud and AI Development Act (Vorschlag)

260 Mrd. €

Wertschöpfung fließen jährlich von Europa an US-Cloud- und Softwareanbieter.

Astères / Cigref, 2026

Was das für den Standort bedeutet

- Lokale Kapazität unter EU-Recht wird für sensible Daten zur Voraussetzung.
- Hyperscaler bauen „souveräne" Angebote: Microsoft betreibt seit 2025 eine Region in Österreich, AWS seit 2026 eine European Sovereign Cloud in Brandenburg.
- Colocation-Betreiber vermieten Fläche, Strom und Kühlung, ohne selbst auf Daten zuzugreifen – ein starkes Argument für regulierte Branchen.

DIE NEUE STANDORTFRAGE

Früher hieß sie: Wo ist es am billigsten? Heute heißt sie: **Wo ist es sicher, nah und rechtlich kontrollierbar?** Diese Frage beantwortet Österreich besser als jeder Billigstrom-Standort.

07 · AUSBLICK

Fünf Kernaussagen für 2027

01

Strom ist die neue Lage.

Rechenzentren entstehen dort, wo Leistung gesichert werden kann. Powered Land ist in den Kernmärkten seit 2021 um 82 % teurer geworden; die Sekundärmärkte ziehen nach.

02

Österreich hat Nachholbedarf, kein Überangebot.

Mit einem Viertel der EU-üblichen Kapazität je Wirtschaftsleistung ist der Markt unterversorgt. Über 1 GW Netzverträge zeigen: Das Kapital ist da.

03

2026 ist das Jahr der neuen Spielregeln.

UVP-Novelle, Raumordnung in Niederösterreich und Abwärmepflichten trennen genehmigungsfähige Projekte von Absichtserklärungen.

04

Europa gewinnt über Vertrauen, nicht über den Preis.

Datenhoheit, Versorgungssicherheit und grüner Strom sind die Argumente, mit denen Österreich gegen Billigstrom-Standorte besteht.

05

Ab 2027 zählt Nähe.

Wenn KI-Anwendungen das Training überholen, wandert Rechenleistung zu den Nutzern. Wien kann seine Rolle als Drehscheibe zwischen West- und Osteuropa zurückgewinnen.

WAS JETZT ZU TUN IST

Eigentümer und Gemeinden

Netzanfrage früh stellen – Anschlüsse werden nach Reihenfolge vergeben. Widmung und Abwärmekonzept klären, bevor der Investor fragt.

Investoren und Entwickler

Flächen mit Netzperspektive in Tier-2- und Tier-3-Märkten sichern. Genehmigungsrisiken wie UVP und Notstrom vor dem Kauf bewerten.

Unternehmen und öffentliche Hand

Daten nach Souveränitätsbedarf ordnen. Kapazität in Österreich früh reservieren – in den Kernmärkten mietet man längst vom Plan.

ST PATRICK
Real Estate & Infrastructure Advisory

Standorte für digitale Infrastruktur.
Von der ersten Fläche bis zum Netzanschluss.

Rechenzentren gelingen oder scheitern an Fläche, Strom, Widmung und am Rückhalt der Gemeinde. Diese vier Faktoren bringen wir zusammen – seit 2019 mit Schwerpunkt auf digitaler Infrastruktur in Österreich. Zu unseren Mandaten zählt die Standortakquisition für Microsoft mit rund 60.000 m², eines der ersten Hyperscaler-Projekte des Landes.

Site Selection & Powered Land	Suche, Prüfung und Sicherung großflächiger Grundstücke mit Netzperspektive
Grid Connection	Frühe Abstimmung mit Übertragungs- und Verteilnetzbetreibern; Einschätzung von Kapazität und Zeitplan
Widmung & Behörden	Umwidmung, Standortverordnung, Vorbereitung von UVP-Verfahren, Dialog mit Gemeinde und Land
Due Diligence & Bewertung	Technische, rechtliche und wirtschaftliche Prüfung; Marktwertgutachten nach ÖNORM B 1802 und IVS; Red-Book-Gutachten gemeinsam mit RICS Registered Valuers
Transaktion	Kaufvertrag, Optionsmodelle, Built-to-Suit, Sale-and-Leaseback
Markteintritt	Für internationale Konzerne ohne Niederlassung in Österreich: das Projektteam vor Ort
Nachhaltigkeit & ESG	EU-Taxonomie-Verifikation (EU-Taxonomy Advisor approved by ÖGNI), Abwärme- und Energiekonzepte

>100 Mio. €
abgeschlossenes Transaktionsvolumen

>275.000 m²
vermittelte Gewerbe- und Entwicklungsflächen

>500
neue Arbeitsplätze durch begleitete Markteintritte

Patrick Huber
Managing Partner

Ob ein Standort das Zeug zum Rechenzentrum hat, lässt sich oft in einem ersten Gespräch klären.

T +43 650 874 89 78
E office@stpatrickrealestate.com
W stpatrickrealestate.com
A Leopold-Moses-Gasse 4/1/30, 1020 Wien

QUELLEN UND METHODIK

Methodik. Der Bericht wertet die Marktberichte der letzten zwölf Monate aus und ergänzt sie um eigene Recherche zu Österreich. Kapazitäten sind, wenn nicht anders angegeben, IT-Leistung in MW; Netzverträge geben die maximale Bezugsleistung an. Researchhäuser zählen unterschiedlich (Colocation, Hyperscaler, Unternehmens-RZ); Werte verschiedener Quellen sind daher nur eingeschränkt vergleichbar.

Umrechnungen, abgeleitete Werte und Rechenbeispiele stammen von St Patrick Real Estate und sind als solche gekennzeichnet. US-Dollar wurden zum EZB-Jahresmittel 2025 (1,13 US-$/€) umgerechnet. Alle Angaben ohne Gewähr, Stand 30. Oktober 2026.

MARKTBERICHTE

CBRE: European Data Centres Figures Q2 2026 (Aug. 2026); European Data Centre Outlook 2026, Midyear Review. cbre.com

JLL: EMEA Data Centre Report H1 2026 (Aug. 2026) und YE 2025; Pressemitteilung „KI-Boom verändert europäische Rechenzentrumslandschaft" (24.8.2026); 2026 Global Data Center Outlook. jll.com

Cushman & Wakefield: Global Data Center Market Comparison 2026 (Mai 2026); EMEA Data Centre Update H1 2026 (Sept. 2026). cushmanwakefield.com

Colliers: EMEA Data Centres Market Report H1 2026, via Immobilien-Redaktion. immobilien-redaktion.com

Bitkom / Borderstep: Rechenzentren in Deutschland, Update 2025 (Nov. 2025). bitkom.org

Houlihan Lokey: Digital Infrastructure Industry Update Q4 2025. hl.com

Turner & Townsend: Data Centre Construction Cost Index 2025–26 und 2026–27. turnerandtownsend.com

ÖSTERREICH

EcoAustria: Policy Note 66, Rechenkapazität als strategischer Standortfaktor (März 2026). ecoaustria.ac.at

Economica / Austrian Data Center Association: Ökonomische Effekte von Rechenzentren (Jänner 2026), via Leadersnet; ADCA (M. Madlo): Kapazität je BIP (2026).

Forum Versorgungssicherheit: Datacenter und Digitalisierung (APA-OTS, 3.9.2026). top-news.at

profil: Entsteht im Burgenland das nächste große Rechenzentrum-Projekt? (31.7.2026); Wie Rechenzentren unsere Stromversorgung ans Limit bringen (2026). profil.at

ORF / noe.ORF: Leopoldsdorf bekommt 2027 Rechenzentrum (25.7.2026); Großbaustelle von Google in Kronstorf (2026). vienna.at: UVP für Leopoldsdorf (11.9.2026). trend: Google baut erstes Rechenzentrum in Österreich (April 2026). news.at: Ausbau Kronstorf.

Microsoft: Ankündigung Cloud-Region Österreich (20.10.2020); Eröffnung (30.6.2025). Leadersnet: Digital Realty VIE13. news.microsoft.com

Land Niederösterreich: Rechenzentren-Strategie (16.4.2026); NÖ ROG-Novelle, LGBl. 38/2026; Leitfaden Rechenzentren (Juni 2026). noe.gv.at · ris.bka.gv.at

E-Control: EAG-Monitoringbericht 2026 (via Der Standard). Oesterreichs Energie: Internationaler Strompreisvergleich, Update 2026.

STROM, EUROPA, WELT

Eurostat: nrg_pc_205, Strompreise Nicht-Haushalte, 1. Halbjahr 2026, ausgewertet von scienceshot.com (26.10.2026). ec.europa.eu/eurostat

U.S. EIA: Electric Power Monthly, Tabelle 5.3 (Industriestrom 2025); U.S. Chamber of Commerce: State Electricity Prices 2025. eia.gov

UBS / BFE und CBRE Schweiz (Netzwoche, Juli 2026): Rechenzentren in der Schweiz.

CRU Irland: Large Energy Users Connection Policy (Dez. 2025).

Europäische Kommission: Tech Sovereignty Package mit Cloud and AI Development Act (3.6.2026); Lawfare (24.6.2026); Astères/Cigref via Borncity.

Richtlinie (EU) 2023/1791 zur Energieeffizienz.

KARTENGRUNDLAGEN

Österreich: Statistik Austria, bearbeitet von F. Perlot (CC BY 4.0). Europa: Natural Earth via world-atlas.

Hinweis. Dieser Bericht dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Investitionsberatung. Immobilienvermittlung erfolgt über die Gewerbeberechtigung der Danube Property Consulting Immobilien GmbH. Herausgeber: St Patrick Real Estate, Patrick Huber, Leopold-Moses-Gasse 4/1/30, 1020 Wien – in collaboration with Danube Property Consulting Immobilien GmbH. © 2026 St Patrick Real Estate.