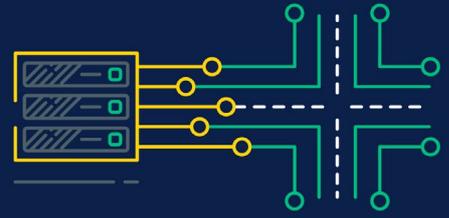


Rechenzentren

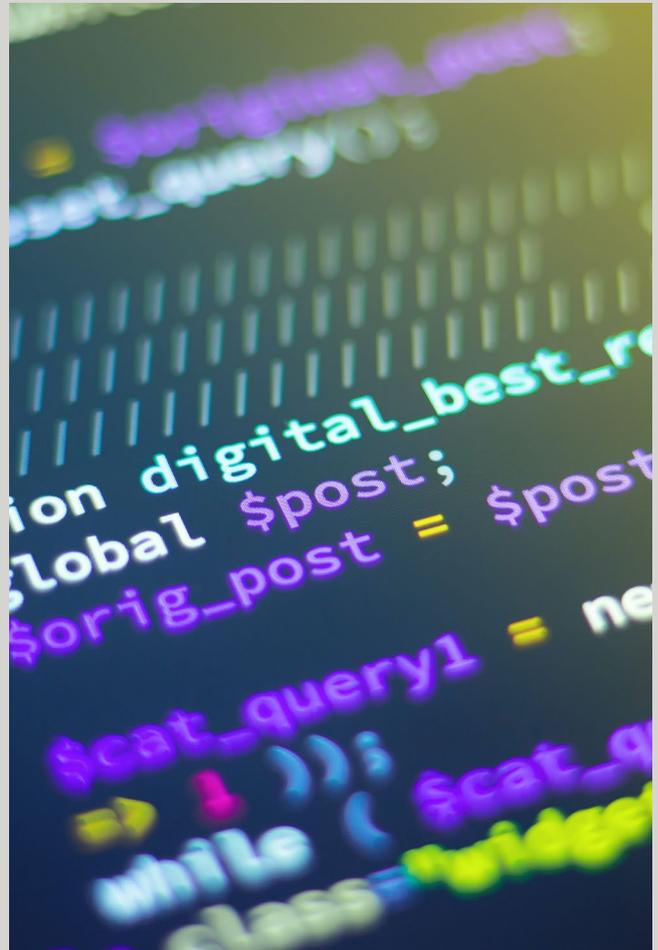
Real Estate, Infrastructure & Energy

2025



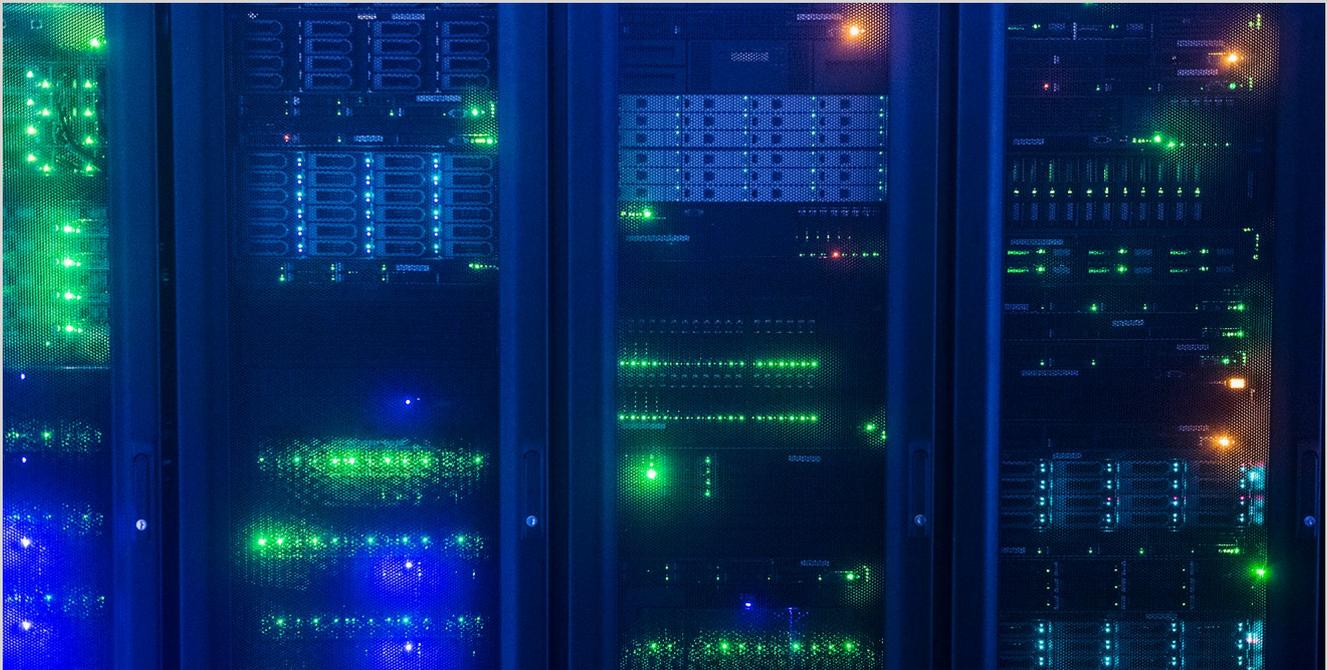
Der Markt für Rechenzentren, der lange als Nische galt, ist mittlerweile eine etablierte und attraktive Assetklasse, die nicht zu unterschätzende Chancen für Investoren in einem dynamisch und schnell wachsenden Marktumfeld bietet.

Ob Unternehmensdaten, Social Media, Online-Transaktionen, Sensordaten oder andere digitale Informationen – das wirtschaftliche, das private wie auch das öffentliche Leben funktioniert über riesige Datenmengen. Privatpersonen, Unternehmen und auch staatliche Stellen nutzen zunehmend Cloud-Dienste für ihre IT-Anwendungen (Cloud-Computing). Innovative Technologien wie künstliche Intelligenz und maschinelles Lernen entwickeln sich mit atemberaubender Geschwindigkeit. Das Internet der Dinge (Internet of Things, IoT) gestaltet komplexe, datenintensive Technikwelten.



All dies geschieht – räumlich betrachtet – in Rechenzentren. Ihre Bedeutung für eine funktionierende, digitale Welt liegt damit klar auf der Hand. Und der Bedarf steigt – hierzulande, in Europa und weltweit. Die steigende Nachfrage nach Speicherkapazitäten für Daten und Datenverarbeitung sorgt für steigenden Bedarf an Rechenzentren und steigert damit auch den Bedarf an hierfür geeigneten Immobilien.

Rechenzentren sind eine zentrale Säule der Digitalisierung, die in immer mehr Bereichen essentieller Bestandteil des Alltags ist und grundlegend für die Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen. Ausreichende Speicherkapazitäten und damit eine ausreichende Anzahl an sicheren und leistungsfähigen Rechenzentren sind eine unabdingbare Voraussetzung für die Aufrechterhaltung, Weiterentwicklung und Digitalisierung von Geschäftsmodellen und Arbeitsprozessen. Die Entwicklung digitaler Technologien und die daraus resultierende Entwicklung neuer Geschäftsfelder führt zu exponentiellem Wachstum der Datenmengen und damit zu einer dynamischen wachsenden Nachfrage nach Rechenzentrumskapazitäten.



Rechenzentren stellen alle Stakeholder – seien es Investoren, Betreiber, Immobilienunternehmen oder Energieversorger – vor eine Vielzahl von wirtschaftlichen und auch rechtlichen Herausforderungen. Umfassendes spezifisches Markt- und Fachwissen sowie rechtliche Expertise sind essentiell. Zunehmende Nachhaltigkeitsanforderungen, reduzierte Flächenverfügbarkeit, hohe Anforderungen an die Infrastruktur und deren Sicherheit sowie an die Sicherheit der Daten und Informationen machen ein multidisziplinäres Team zwingend erforderlich, um komplexe Rechenzentrumsprojekte erfolgreich umzusetzen.

Taylor Wessing zählt zu den führenden Rechtsberatern für Rechenzentren, Cloud-Technologien und digitale Infrastrukturen. Unsere Anwältinnen und Anwälte aus allen relevanten Rechtsgebieten verfügen über langjährige und fundierte Expertise und begleiten bei der Entwicklung von Business-Modellen, Standortfindung, Planung, Entwicklung, Finanzierung und Betrieb von Rechenzentren – in Deutschland und in ganz Europa. In allen Kernmärkten (bspw. in den FLAP-Märkten) verfügen wir über umfassende Erfahrung. Ob Sie beabsichtigen, ein Rechenzentrum zu kaufen, zu verkaufen, zu finanzieren oder zu bauen, mit Strom zu versorgen, die Abwärme zu nutzen oder ein geeignetes Betreibermodell zu entwickeln – wir unterstützen Sie mit umfassender Beratungserfahrung aus über 15 Jahren im Rechenzentrumsmarkt. Unser ausgezeichnetes und hoch spezialisiertes Expertenteam macht uns rechtsgebietsübergreifend zu Ihrem zentralen Ansprechpartner für alle rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit Rechenzentren.

Unser Expertenteam berät Eigentümer, Entwickler, Betreiber, IT-Dienstleister, Energieversorger, Netzbetreiber und Nutzer von Rechenzentren bei einer Vielzahl von Projekten – vom Bau bis zur Nutzung und dem Betrieb einschließlich der IT Infrastruktur. Wir arbeiten eng mit unseren Mandanten zusammen, um Investitionsrisiken und -möglichkeiten aus rechtlicher Sicht zu bewerten und praktische Lösungen für Sie zu finden – sei es in der klassischen Projektentwicklung, dem strategischen Investment oder dem Finanzinvestment.

Wir bieten umfassende Rechtsberatung in allen Bereichen, insbesondere im Rahmen der Vertragsgestaltung und -verhandlung. Unsere Expertise reicht von Colocation, Enterprise-Rechenzentren, Managed Service Rechenzentren und Cloud-Computing über Hyperscaler bis hin zu Build-to-Suit-Rechenzentren.

Die rechtlichen Herausforderungen sind in jedem Projekt individuell. Zunehmend sind z.B. die spezifischen Bestimmungen für die Flächennutzung und -ausstattung sowie die vor Ort verfügbare Stromversorgung sowie die Stromkosten, die Netzanbindung, die Kühlung und die Möglichkeit zur Nutzung der entstehenden Abwärme von Bedeutung. Die zunehmenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit dieser Assetklasse erfordern eine daraufhin angepasste rechtliche Vertragsgestaltung.

Unser multidisziplinäres Team besteht aus spezialisierten Anwälten der folgenden Rechts- und Praxisbereiche:

- Immobilienrecht
- Energy & Infrastructure / Energierecht
- Projects, Energy & Infrastructure / Anlagenbau
- Technology, Media & Communications
- Umwelt, Planung & Regulierung
- Bank- und Finanzrecht
- Gesellschaftsrecht / M&A
- Datenschutz & Cybersicherheit
- Employment, Pensions & Mobility
- IP
- Steuerrecht
- Restrukturierung & Insolvenzrecht

Wir arbeiten mit unseren Mandantinnen und Mandanten zusammen, um Investitionsrisiken und -chancen aus rechtlicher Sicht zu bewerten, angemessene und praktische Lösungen zu finden und um auch die herausforderndsten Rechenzentrumsprojekte zum Erfolg zu bringen. Wir beraten regelmäßig vor allem zu folgenden Aspekten:

Real Estate and Infrastructure

- Projektentwicklung
- Finanzierung
- Mietverträge (für bestehende Rechenzentren oder Built-to-suit)
- Kaufverträge (Asset und Share deal)
- Forward Deals (forward purchase und forward funding)
- Öffentliches Recht, z.B. städtebauliche Verträge

Energy

- Regulierungsfragen und Energielieferverträge
- Energieversorgung/ grüne langfristige Stromlieferverträge / PPAs
- Zuverlässige Energiekonzepte
- Netzanschlussverträge
- Abwärmenutzungsverträge
- Netzentgelte

Services

- MSA für Rechenzentrumsdienstleistungen
- Outsourcing
- Colocation
- Hosting
- Cloud-Computing

Hardware and Software

- Server & Speichersysteme
- Anwendungen/Apps
- Cloud-Computing
- Datenschutz
- Verträge
- Notfallwiederherstellung

Finance

- Strukturierung von komplexen Finanzierungskonzepten inkl. Einbindung von Fördermitteln, z.B.
- Projektfinanzierungen
- Immobilienfinanzierungen
- Unternehmensfinanzierungen
- Fondsstrukturen

Ausgewählte Referenzen

Weltweit marktführender US-Online-Händler und Cloud-Anbieter (Hyperscaler)

Beratung in verschiedenen Rechenzentrumsprojekten, von Colocation bis Powered Shell. Zudem Verhandlung von Kapazitätsreservierung, Netzanschlussverträgen auf unterschiedlichen Spannungsebenen, Netzentgelten einschließlich singulärer Betriebsmittel mit dem zuständigen Netzbetreiber.

Weltweit marktführendes US-Online-Unternehmen (Hyperscaler)

Beratung und Begleitung diverser großer Data-Center-Vorhaben, z. B. Anmietung eines "Powered Shell" Data Centers, Bau von Built-to-Suite Rechenzentren, Colocation etc.

Marktführender US-Software- und Cloud-Dienstleister (Hyperscaler)

Beratung zum strategischen Rechenzentrum für den Rollout von Cloud-Diensten, insbesondere Neuvermietung und Betrieb.

Global agierendes

Telekommunikationsunternehmen

Beratung von Telefónica beim Abschluss einer JV Struktur für ein Investment in digitale Infrastrukturen (FTTH) in Höhe von mehreren Milliarden Euro.

Marktführender US-Software- und Cloud-Dienstleister (Hyperscaler)

Beratung beim Abschluss einer langfristigen Partnerschaft zur Einführung von Sovereign-Cloud-Lösungen (im Wesentlichen: Management von Rechenzentren).

Globales Investmentunternehmen

Beratung von EQT beim Verkauf einer Minderheitsbeteiligung von Global Connect, Anbieter von glasfaserbasierter Datenkommunikation und Rechenzentrumsdienstleistungen, an Mubadala.

Rechenzentrumsplattform

Beratung von Verne Global, einer führenden Rechenzentrumsplattform in Island, vollständig mit erneuerbarer Energie betrieben, beim Eintritt in einen \$100-Millionen-Green-Loan, der eine \$50-Millionen-Akkordeon-Fazität umfasst.

Rechenzentrumsentwickler

Rechtliche Beratung des norwegische Rechenzentrumsunternehmens Green Mountain, das im Besitz der Azrieli Group Ltd. ist, bei einer Vereinbarung mit der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG über die Errichtung eines neuen 54-MW-Rechenzentrumsstandorts in Mainz. Insbesondere Verhandlung bzgl. Errichtung / Erweiterung eines geschlossenen Verteilernetzes, Netznutzungsverträge und Stromlieferkonzept sowie Abwärmenutzungsverträge.

Überregionaler Verteilnetzbetreiber

Beratung eines überregional tätigen Verteilnetzbetreibers als Industrieparknetzbetreiber für ein Rechenzentrumsprojekt: Insbesondere Beratung und Verhandlung von Netznutzungsverträgen mit den Betreibern sowie Entwurf und Verhandlung der Verträge mit dem vorgelagerten Netzbetreibern inklusive Bauverträge für ein Industrieparkstromnetz sowie Beratung zu Abwärmenutzungsverträgen.

Deutschlands größtes Nahverkehrsunternehmen

Beratung beim Outsourcing der Rechenzentrumsinfrastruktur (primäres RZ und Notfall-RZ).

Verteilnetzbetreiber

Rechtliche Beratung eines im Chemiepark Griesheim (zukünftig WESTSIDE) tätigen Verteilnetzbetreibers zum Netzanschluss eines Rechenzentrums und einer erheblichen Kapazitätssteigerung sowie der damit einhergehenden Verhandlungen mit dem vorgelagerten Netzbetreiber in Form von Herstellungs- und Netzanschlussverträgen.

Führender deutscher IT-Dienstleister für Rechenzentren

Vertragsrechtliche Beratung des IT-Dienstleisters der norddeutschen Verwaltungen beim Neubau zweier Rechenzentren einschließlich Entwurf und Verhandlung von Mietverträgen, IT-Betriebsverträgen und SLAs.

Deutscher international tätiger Projektentwickler und RZ-Betreiber

Beratung bei der Errichtung mehrerer Edge-Rechenzentren in Deutschland.

Ausgewählte Referenzen

Multinationales Informationstechnologie-Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen

Umfassende Beratung in allen Rechtsbereichen, u.a. betreffend den Aufbau kleinerer lokaler Rechenzentren; M&A-Beratung bzgl. Rechenzentrum in Fürth.

International tätiger Assetmanager

Beratung einer multinationalen Investmentgesellschaft, die sich auf nachhaltige Investitionen konzentriert, beim Aufsetzen der Vertragsdokumentation für diesen Geschäftsbereich und bei einem ersten Rechenzentrumsprojekt in Spanien.

Multinationaler Anbieter von Zahlungskartendiensten

Beratung von Visa bei einer maßgeschneiderten Vereinbarung über Rechenzentren mit einem der größten Erwerber, Entwickler und Betreiber von Rechenzentren mit Schwerpunkt unter anderem im Bereich der Bereitstellung von Rechenzentrums-, Colocation- und Vernetzungslösungen für nationale und internationale Kunden.

Deutsche Telekommunikationsdienstleister

Beratung von T-Mobile und anderen Telekommunikationsanbietern in verschiedenen Umweltfragen im Zusammenhang mit den Rechenzentren der Telekommunikationsanbieter.

Planer und Betreiber von Rechenzentren

Rechtliche Beratung eines führenden Entwicklers und Betreibers von Rechenzentren bei einem Vertrag über den Bau und Verwaltung eines Glasfasernetzes für einen großen Rechenzentrumsark.

Führendes britisches Unternehmen für den Bau und Betrieb von Rechenzentren

Rechtliche Beratung eines führenden britischen Bau- und Betreiberunternehmens für Rechenzentren bei der Übernahme und Entwicklung von vier großen Rechenzentren.

Immobilien-gesellschaft

Rechtliche Beratung zum Energiekonzept und zur Asset-Strukturierung für zwei große, mit erneuerbaren Energien betriebene Rechenzentren.

Betreiber von Rechenzentren

Rechtliche Beratung und Unterstützung bei der Due Diligence Prüfung beim Erwerb von Rechenzentrums-Infrastruktur in Amsterdam.

Deutsche Privatbank

Rechtliche Beratung bei verschiedenen Finanzierungsprojekten, darunter Fiber-to-the-Home-Projekte und damit verbundene Investitionen in der Glasfaserinfrastruktur.

Größter Mobilfunknetzbetreiber der Welt

Rechtliche Beratung des größten Mobilfunknetzbetreibers der Welt bei verschiedenen Akquisitionen von Rechenzentren in Großbritannien.

Multi-Channel-Bank-Versicherer

Rechtliche Beratung bei der Planung und Errichtung von zwei Rechenzentren (twin data centers).

Internationaler Betreiber von Rechenzentren

Beratung bei Planung und Errichtung eines Rechenzentrums in Frankfurt am Main. Geplante Fertigstellung in 2024.

Immobilien-/Grundstücksentwickler

Baurechtliche Beratung bei Errichtung eines Rechenzentrums in Frankfurt am Main. Voraussichtliche Fertigstellung in 2025/2026.

Airline

Beratung beim Verkauf eines Rechenzentrums in der Nähe des internationalen Flughafens Schiphol (Niederlande).

Rechenzentrumsbetreiber

Beratung beim Erwerb eines Rechenzentrums in den Niederlanden.



Ihr Team



Dr. Sabine Kaben, DE
Commercial Real Estate
+49 40 36803 148
s.kaben@taylorwessing.com



Dr. Carsten Schulz, DE
Project Agreements
+49 40 36803 132
c.schulz@taylorwessing.com



Daniel Ajzensztejn, DE
Commercial Real Estate
+49 40 36803 121
d.ajzensztejn@taylorwessing.com



Dr. Anja Fenge, LL.M., DE
Commercial Real Estate
+49 40 36803 120
a.fenge@taylorwessing.com



Johannes Callet, DE
Commercial Real Estate
+49 30 885636 523
j.callet@taylorwessing.com



Christine Weyand, DE
Commercial Real Estate
+49 69 97130 226
c.veyand@taylorwessing.com



Dr. Markus Böhme, LL.M., DE
Energy Regulatory
+49 211 8387 430
m.boehme@taylorwessing.com



Timo Stellpflug, DE
Project Agreements
+49 40 36803 226
t.stellpflug@taylorwessing.com



Renke Waller, DE
Commercial Real Estate
+49 40 36803 186
r.waller@taylorwessing.com



Josefin E. Nagel, MLE., DE
Commercial Real Estate
+49 40 36803 446
j.nagel@taylorwessing.com



Dr. Christian Ertel, DE
Energy Regulatory
+49 89 21038 184
c.ertel@taylorwessing.com



Alessa Steigertahl, DE
Project Agreements
+49 40 36803 256
a.steigertahl@taylorwessing.com



Sandra Hattwig, DE
Project Agreements
+49 40 36803 557
s.hattwig@taylorwessing.com



Laura Mayr, DE
Commercial Real Estate
+49 89 21038 140
l.mayr@taylorwessing.com



Sidney Flaig, DE
Commercial Real Estate
+49 69 97130 263
s.flraig@taylorwessing.com



Im Bereich Datenzentren zählt Taylor Wessing zu den Marktführern und das merkt man auch. Der vorhandene Überblick und die Detailtiefe, die erreicht wird und über den juristischen Tellerrand hinausgeht, hilft auf allen Ebenen bis hin zur Geschäftsentwicklung.

The Legal 500 Germany 2025

Top-Plazierung in den Bereichen Projektentwicklung und Anlagenbau

The Legal 500 Deutschland 2024 und 2025

Die Kanzlei besticht durch ein hohes Maß an Expertise und Erfahrung. Zeitliche Verfügbarkeit und Termintreue sind herausragend. Die involvierten Ansprechpartner denken über den eigentlichen Auftrag hinaus kritisch mit, geben Hinweise und Erfahrungen proaktiv weiter.

The Legal 500 Germany 2025

Herausragende Expertise und praxisgerechte Beratung auf Augenhöhe

The Legal 500 Deutschland 2024

1.100+ Anwältinnen und Anwälte

300+ Partnerinnen und Partner

28 Büros

17 Jurisdiktionen

Austria	Klagenfurt Vienna
Belgium	Brussels
China	Beijing Hong Kong Shanghai
Czech Republic	Brno Prague
France	Paris
Germany	Berlin Düsseldorf Frankfurt Hamburg Munich
Hungary	Budapest
Netherlands	Amsterdam Eindhoven
Poland	Warsaw
Republic of Ireland	Dublin
Slovakia	Bratislava
South Korea	Seoul*
UAE	Dubai
Ukraine	Kyiv
United Kingdom	Cambridge Liverpool London London TechFocus
USA	New York Silicon Valley

* In association with DR & AJU LLC

© Taylor Wessing 2025

Diese Publikation stellt keine Rechtsberatung dar. Die unter der Bezeichnung Taylor Wessing tätigen Einheiten handeln unter einem gemeinsamen Markennamen, sind jedoch rechtlich unabhängig voneinander; sie sind Mitglieder des Taylor Wessing Vereins bzw. mit einem solchen Mitglied verbunden. Der Taylor Wessing Verein selbst erbringt keine rechtlichen Dienstleistungen. Weiterführende Informationen sind in unserem Impressum unter taylorwessing.com/de/legal/regulatory-information zu finden.

taylorwessing.com

TaylorWessing