

EUROPÄISCHE RECHENZENTREN ALTERNATIVEN ERSCHLIESSEN

KIRILL ZAVODOV

In Europa nimmt die Nachfrage nach lokalen Rechenzentrums-Kapazitäten deutlich zu und lässt attraktive Anlagechancen in diesem Segment entstehen. Worin liegen die Chancen und Risiken?

Die zunehmende Verbreitung des Internets, die bessere Verbindungsqualität, die Einbindung von Cloud-Lösungen und die Regulierung bezüglich digitaler Souveränität – so etwa die DSGVO (Datenschutz-Grundverordnung) – lassen eine wachsende Nachfrage nach lokalen Rechenzentrums-Kapazitäten in Europa entstehen. Hinzu kommt, dass die europäischen Märkte für Rechenzentren im Vergleich zu den USA noch immer unterversorgt sind: Die Kapazität pro Kopf gelangte in bestimmten europäischen Ländern erst kürzlich auf Niveaus, die in den USA bereits 2016 erreicht wurden. In Anbetracht dieser Trends bieten Rechenzentren eine aussichtsreiche Gelegenheit für aktive Investoren mit Erfahrung im Bereich gewerbliche Immobilien.

Was sind Rechenzentren?

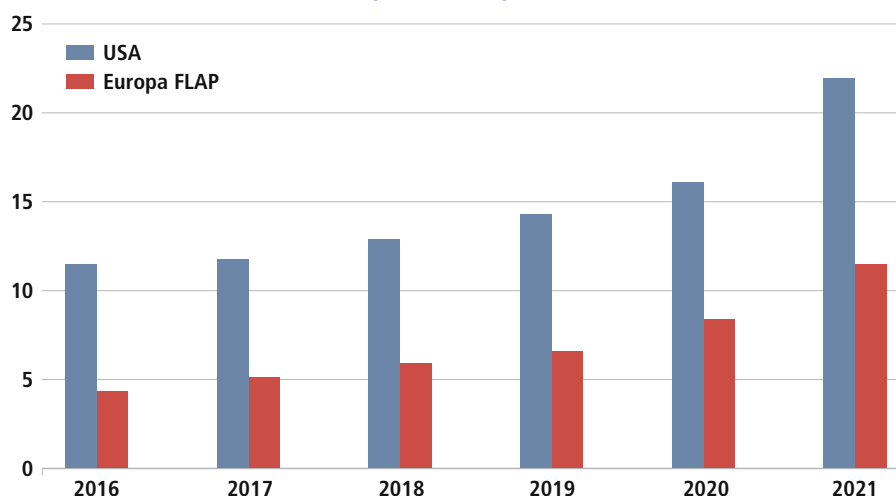
Ein Rechenzentrum ist ein Gebäude zur Unterbringung der physischen Hardware-Komponenten, die eine sichere Speicherung, Verarbeitung und Übertragung grosser Datenmengen ermöglichen.

Zu diesen Komponenten gehören IT-Ressourcen, wie beispielsweise Server und Festplatten, sowie die Ausstattung, die ihren Betrieb ermöglicht, also etwa Generatoren, Batterien, Klimageräte und Kühleinheiten.

Statt eigene Rechenzentren zu errichten, um Speicher- und Verarbeitungsvorgänge zu beherbergen, erscheint es Technologieunternehmen – darunter Cloud Service Provider mit beachtlichen Compu-

ting- und Speicheranforderungen – unter Umständen effektiver, einen Besitzer und Betreiber eines Rechenzentrums unter Vertrag zu nehmen. Dieser stellt Strom und Gebäudeinfrastruktur zur Miete bereit. Im Gegensatz zu anderen Anlageklassen gewerblicher Immobilien werden die Mietzahlungen bei Rechenzentren durch die für den Mieter bereitgestellte Energiemenge bestimmt, die für gewöhnlich in Euro pro Kilowatt angegeben wird.

Historischer Rückstand bei der Kapazität europäischer Rechenzentren



Die installierte Rechenzentrumskapazität (in Watt pro Kopf) liegt in Frankfurt, London, Amsterdam und Paris (kurz: FLAP) etwa auf dem Niveau der USA vor fünf Jahren.

Quelle: DCByte, JLL, OECD, PIMCO



Was macht europäische Rechenzentren aus Sicht der Vermögensanlage interessant?

Investments in Rechenzentren profitieren von starken langfristigen Kräften innerhalb des Technologiesektors. Schnellere und ausgefeiltere Verbindungen, mehr Internetverkehr und eine verstärkte Nutzung von Cloud-Diensten treiben den heutigen Bedarf an Datennutzung an. Das «Internet der Dinge», die künstliche Intelligenz, selbstfahrende Autos, das Metaversum und eine Vielzahl anderer neu entstehender Technologien schaffen Potenzial, diese langfristigen Trends zu verstärken und zu verlängern. Schätzungen zufolge sollte sich die Datennutzung im Zeitraum 2018 bis 2023 vervierfachen.

Interessante Gelegenheiten dürften sich für Investoren an Tier-2- und Tier-3-Märkten

für europäische Rechenzentren bieten. Hier schafft der Kapazitätsmangel Freiraum, um Rechenzentren zu errichten – und dies zu Bedingungen, die wesentlich attraktiver sind als bei Rechenzentren an Tier-1-Märkten oder in anderen Immobiliensektoren.

Was ist mit den steigenden Stromkosten?

Die Mieter schliessen Stromabnahmeverträge ab, die auf Terminpreisen basieren, welche wesentlich weniger volatil sind als Strom-Spotpreise. Wir schätzen, dass sich die Gesamtnutzungskosten pro Megawatt auf etwa 1 Mio. EUR belaufen, Hyperscaler jedoch in der Regel einen Gewinn von etwa 17 Mio. EUR pro Megawatt erzielen. Die Nachfrage der Hyperscaler nach zusätzlicher Rechenzentrums-Kapazität könnte also weiter steigen – selbst wenn sich Stromkosten enorm erhöhen sollten.



KIRILL ZAVODOV

Portfoliomanager bei PIMCO, wo er das europäische Real-Estate-Equity-Team leitet und die opportunistische CRE-Strategie (gewerbliche Immobilienanlagen), welche Aufbau und Skalierung einer dedizierten europäischen Rechenzentrumsbetriebsplattform anstrebt, verantwortet.