

DAS POTENZIAL FREISETZEN

DER RASANTE AUFSTIEG DER RECHENZENTREN IM DIGITALEN ZEITALTER

Spezialimmobilien-sektoren konnten in der Vergangenheit erfolgreich dazu beitragen, die Renditen zu steigern und die Portfoliodiversifizierung zu verbessern. Sie ermöglichen Zugang zu säkularen Wachstumstrends, die von den traditionellen Immobilien-sektoren nicht erfasst werden. Eine der weitgehend anerkannten Spezialimmobilienarten, die in den letzten Jahren ein erhebliches Wachstum verzeichnet hat, sind Rechenzentren. In diesem Artikel geben wir wertvolle Einblicke in diesen hoch spezialisierten, aber riesigen Markt, der von der wachsenden digitalen Wirtschaft profitiert. Außerdem stellen wir einige der öffentlichen Real Estate Investment Trusts (REITs) vor, die in diesem Bereich tätig sind.



Zum Verständnis von Rechenzentren

Rechenzentren stellen die Infrastruktur bereit, die es der Gesellschaft und den Unternehmen ermöglicht, sich mit der digitalen Welt zu verbinden und dienen als Vermittler zwischen dem Nutzer, dem Programm und den Daten. Angesichts der Sammlung und Nutzung von Daten innerhalb von Organisationen entscheiden sich Unternehmen entweder für eigene Rechenzentren vor Ort, für die Auslagerung an Dritte oder für ein Hybridmodell. Für viele Unternehmen, Behörden, Telekommunikationsanbieter, Anbieter digitaler Medien, Cloud-Provider sowie Finanz- und Bildungseinrichtungen bieten Rechenzentren über Drittanbieter, die Möglichkeit, ihr Kapital zu bewahren und die Kapazität zu erweitern, wenn das Unternehmen wächst. Sie eignen sich auch für Unternehmen, deren Datenspeicherbedarf nicht groß genug ist, um eine eigene Einrichtung vor Ort zu rechtfertigen.

Es gibt drei Arten von Rechenzentren: Einzelhandels-Kolocation, Unternehmens-Großhandel und Hyperscale. Einzelhandels-Kolocation-Rechenzentren sind für Unternehmen konzipiert, die nicht viel Platz oder Leistung benötigen, gleichzeitig aber ein vielfältiges Mieterumfeld und eine hohe Konnektivität bieten. Unternehmens-Großhandels-Rechenzentren bieten Unternehmen in der Regel größere skalierbare Lösungen für Rechenzentren, entweder auf Etagen- oder Gebäudeebene. Hyperscale-Rechenzentren bieten Kunden umfangreiche Computing-, Netzwerk- und Speicheranforderungen, wie sie beispielsweise von großen Cloud-Service-Providern, Internet- und Technologieunternehmen wie Google, Amazon, Microsoft, IBM, Meta und Apple benötigt werden.

Es wird auch über die erwartete Revolution der Edge-Rechenzentren diskutiert, die schnellere Konnektivität und geringere Latenzzeiten ermöglichen soll. Dabei geht es um die Einrichtung kleinerer Rechenzentren, die sich näher an den Endnutzern und Anwendungen befinden, um den Anforderungen an die Verarbeitungsleistung des 5G-Netzes und der damit verbundenen Software gerecht zu werden.

Der Kapitalintensive Charakter des Geschäfts

Der Bau von Rechenzentren ist teuer und erfordert einen hohen Wartungs- und Verwaltungsaufwand. Die Eigentümer sind in der Regel erfahrene Entwickler oder arbeiten mit erfahrenen Vermietern zusammen, die über eine nachweisliche Erfolgsbilanz verfügen und in der Lage sind, einen erheblichen Kapitalbetrag in die Anlage zu investieren. Ein Rechenzentrum mit einer Leistung von 100 Megawatt (MW) kann beispielsweise bis zu 850 Millionen US-Dollar kosten, wobei noch der Kostendruck aufgrund der Inflation sowie des Mangels an verfügbarem Land und Strom hinzukommt.¹

Der eigentliche Bau und die Planung von Rechenzentren sind aufgrund der Anforderungen der Mieter, wie Strom- und Kühlkapazität, effektive Energienutzung, Gebäudesicherheit und Netzwerkverbindungen, ebenfalls kompliziert. Nach der Fertigstellung des Rechenzentrumsgebäudes sind die Betreiber für die Installation der Infrastruktur verantwortlich, die in der Regel Glasfaserkommunikationsgeräte, Datenhallen, Stromsubsysteme, konstante Stromversorgungen, Notstromaggregate, Belüftungs- und Kühlsysteme, Feuerlöschsysteme und Netzwerkinfrastruktur umfasst.

Treiber der Marktnachfrage und Potenzielle Risiken

Der Markt für Rechenzentren wächst aufgrund technologischer Triebkräfte wie dem Internet der Dinge (z. B. Smart-Geräte, -Häuser, -Uhren, -Fitness-Tracker usw.), künstlicher Intelligenz ("KI") und der zunehmenden Nutzung von Cloud-Speichern. Es wird auch erwartet, dass die künftige Nutzung autonomer Autos zu einem weitaus größeren Datenspeicherbedarf führen wird. Zusätzlich treibt auch die Art der Mietstruktur von Rechenzentren die Marktnachfrage an, da Investoren von den fest eingebetteten jährlichen Erhöhungen angezogen werden, die langfristiges Einkommenswachstumspotenzial ermöglichen.

Trotz der Attraktivität als Vermögenswert gibt es einige potenzielle Risiken, die mit dem Markt für Rechenzentren verbunden sind, wie z. B. neue Angebote (obwohl der Anstieg der Baukosten dieses Risiko in letzter Zeit abgemildert hat), ein langsamer als erwartetes Wachstum der IT-Ausgaben und das Outsourcing von Rechenzentren.²

Der Positive Einfluss von AI-Grundsätzen

KI wird in den kommenden Jahren einen erheblichen Einfluss auf die Grundlagen von Rechenzentren haben. Dies wird zu einem sprunghaften Anstieg der Nachfrage nach Rechenzentrumsfläche führen, um generative KI-Workloads zu unterstützen, bei denen die Generierung oder Erstellung neuer Inhalte mithilfe von KI-Technologie erfolgt. Es wird erwartet, dass die Ausgaben für KI-Software bis 2026 etwa 700 Milliarden US-Dollar erreichen werden, was sich positiv auf das künftige Umsatzwachstum auswirken dürfte.³

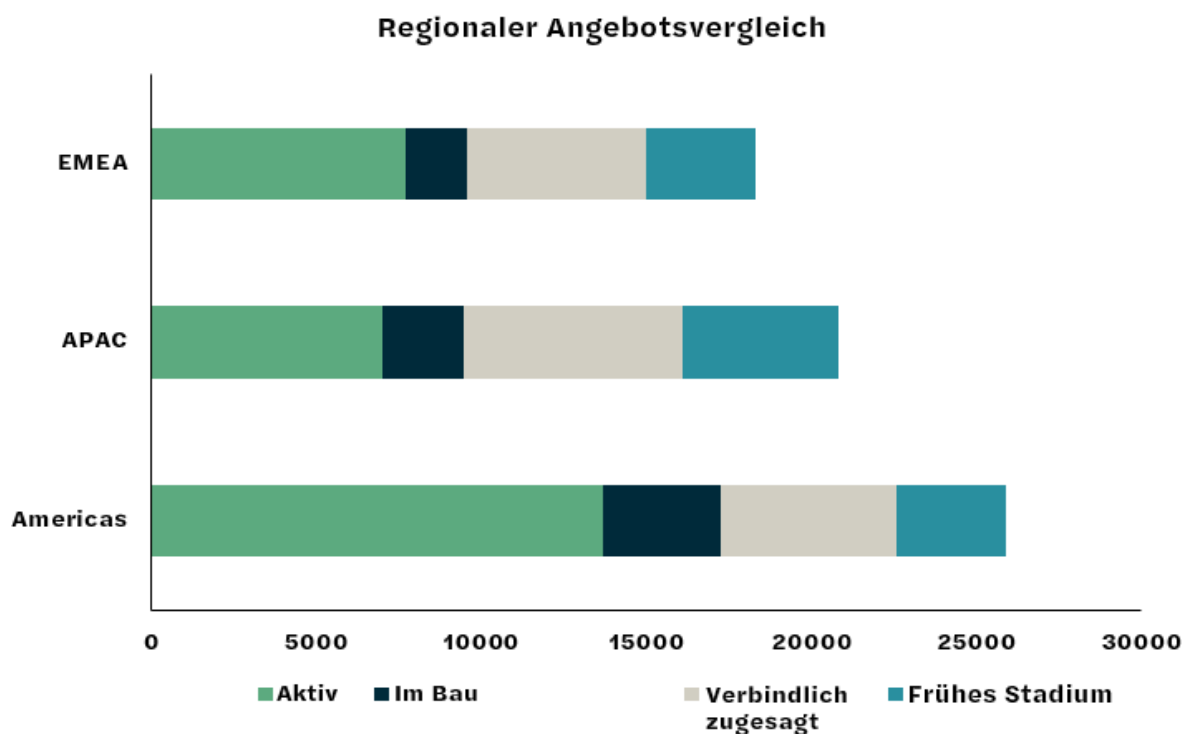
Um der wachsenden Nachfrage nach generativen KI-Workloads gerecht zu werden, wird wahrscheinlich eine erhöhte Anzahl von Rechenzentren innerhalb von Cloud-Verfügbarkeitszonen erforderlich sein, insbesondere in Hyperscale-Zentren.

Marktprofil

Nach Angaben von P&S Market Research wurde der Markt für Rechenzentren im Jahr 2022 auf 263 Mrd. USD geschätzt und wird bis Ende 2030 voraussichtlich auf 602 Mrd. USD anwachsen.⁴

Wie im Folgenden hervorgehoben wird, stellen Nord- und Südamerika (Americas) mit 13.702 MW den größten Markt nach Leistungskapazität dar, der insgesamt 48 % des Stromangebots ausmacht, gefolgt von Europa, dem Nahen Osten und Afrika (EMEA) mit 27 % und 7.714 MW sowie der asiatisch-pazifischen Region (APAC) mit 25 % und 7.010 MW.⁵ Die USA, insbesondere Nord-Virginia, sind mit einer Kapazität von über 2.500 MW der weltweit größte Markt für Rechenzentren.⁶ Gut etablierte Märkte wie Nord-Virginia, Peking, London, Singapur, Tokio, Frankfurt usw. sind im Laufe der Jahre aufgrund des Zugangs zu hervorragenden Verbindungs- und Stromversorgungsmöglichkeiten enorm gewachsen. In letzter Zeit sehen wir, wie Entwicklungen in neuen und aufstrebenden Märkten in Gang kommen. Dies ist darauf











zurückzuführen, dass etablierte Märkte mit Engpässen bei der Verfügbarkeit von Strom und Land konfrontiert sind. Es wird erwartet, dass der APAC Raum die EMEA-Region in Bezug auf die gesamte Stromerzeugungskapazität überholen wird, da dieser im Verhältnis zur Bevölkerungszahl noch weitgehend unterentwickelt ist und die Nachfrage nach Strom in Ländern wie Indien, Vietnam, Thailand und Indonesien rasch steigen wird.



Unter Verwendung eines nach Marktkapitalisierung gewichteten Index für Rechenzentren haben Rechenzentren den FTSE EPRA NAREIT Developed Index seit Mai 2005 übertroffen und eine jährliche Rendite von 15,4 % im Vergleich zu diesem Index erzielt, der eine Rendite von 4,8 % generierte.⁷ Wir schätzen, dass die Rechenzentrums-REITs derzeit mit einem Abschlag von -21% auf ihren prognostizierten Nettoinventarwert pro Aktie gehandelt werden, wobei die durchschnittliche implizite Kapitalisierungsrate bei über 6,2% liegt.⁸

Fusionen und Akquisitionen

Die hohe Nachfrage der Investoren nach Engagement auf dem Markt für Rechenzentren hat zu einer erhöhten Fusions- und Übernahmeaktivität geführt, wobei in den letzten Jahren fünf börsennotierte Unternehmen den Weg in die Privatwirtschaft eingeschlagen haben:⁹

Ankündigung	Firma	Erwerber	Wert (USD \$B)	TTM EV/EBITDA
Oktober 2019			8,4 Milliarden US-Dollar	21x
Juni 2021			10 Milliarden US-Dollar	35x
November 2021			10,1 Milliarden US-Dollar	29x
September 2021			15 Milliarden US-Dollar	24x
Mai 2022			11 Milliarden US-Dollar	24x

Für die Zukunft erwarten wir eine größere Nachfrage von Investoren nach den verbleibenden börsennotierten Rechenzentrums-REITs mit einer Marktkapitalisierung von insgesamt rund 142 Mrd. USD.¹⁰



Darüber hinaus gibt es weitere REITs, die in Rechenzentren engagiert sind:



Schlussfolgerung

Rechenzentren bieten eine wichtige Netzinfrastruktur, die es uns ermöglicht, in der gesamten digitalen Welt Verbindungen herzustellen und zu kommunizieren. Dies macht Rechenzentren zu einer attraktiven Anlagemöglichkeit für diejenigen, die ihre Investitionen diversifizieren und von einem wachstumsorientierten Sektor profitieren wollen. Der Rechenzentrumssektor befindet sich in einer Phase, in der er sich auf ein neues Kapitel des umfangreichen Datenwachstums in Nordamerika, Europa und Asien zubewegt, während IoT, KI und Cloud Computing weiterhin für steigende Anforderungen an die Datenspeicherung und -verarbeitung sorgen.

Quellen:

1. Green Street DC, 2021.
2. Spector, Jeffrey et al. Communications Infrastructure: Global Data Center Primer: Greater Growth in the old World, B of A Global Research, 2020.
3. B of A Global Research, IDC, 2023.
4. P&S Market Research www.psmarketresearch.com.
5. DC BYTE Präsentation, April 2023.
6. Cushman und Wakefield Vergleich des globalen Rechenzentrumsmarktes, 2023.
7. Daten stammen von Bloomberg 31.12.2002 bis 30.09.2023.
8. Interne Bewertungen, berechnet von Hazelview Investments 30.09.2023.
9. Reuters, Oktober 2019; Reuters, Juni 2021; Reuters, November 2021; Bloomberg, 15. November 2021; und Digital Bridge, 6. Dezember 2022.
10. Daten stammen von Bloomberg 30.09.2023.

Haftungsausschluss:

Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken und stellt kein Angebot oder eine Aufforderung zum Handel mit Wertpapieren dar. Jede in diesem Dokument enthaltene Meinung oder Schätzung erfolgt auf allgemeiner Basis und darf nicht als Grundlage für Anlageentscheidungen herangezogen werden. Die hierin enthaltenen Aussagen können Prognosen, Projektionen oder andere zukunftsgerichtete Informationen über die Wahrscheinlichkeit zukünftiger Ereignisse oder Ergebnisse in Bezug auf Finanzmärkte oder Wertpapiere enthalten. Bei diesen Aussagen handelt es sich lediglich um Vorhersagen. Tatsächliche Ereignisse oder Ergebnisse können erheblich abweichen, da vergangene oder prognostizierte Leistungen nicht auf zukünftige Ergebnisse schließen lassen. Die Leser müssen die Relevanz, Genauigkeit und Angemessenheit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen selbst beurteilen und unabhängige Untersuchungen durchführen, die sie für den Zweck einer solchen Beurteilung für notwendig oder angemessen halten. Dieses Dokument stellt keine Finanzanalyse dar. Folglich wurde dieses Dokument nicht in Übereinstimmung mit den Anforderungen einer Rechtsordnung in Bezug auf die Unabhängigkeit von Finanzanalysen oder einem Verbot des Handels vor der Verbreitung von Finanzanalysen erstellt. Jegliche Forschung oder Analyse, die bei der Erstellung dieses Dokuments verwendet wurde, wurde von Hazelview Securities Inc. für den eigenen Gebrauch beschafft. Für die Richtigkeit der Informationen wird keine Garantie übernommen.