

Anschluss an den Daten-Highway

Moderne Bürokonzepte setzen auf eine umfassende technische Infrastruktur

Alexander Kikiela

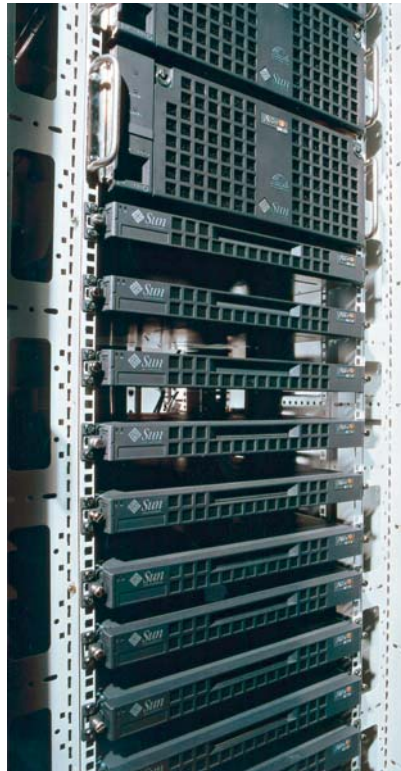
Es reicht nicht mehr, dass Büroimmobilien mit günstiger Lage und funktionalem Zuschnitt der Räume glänzen. Stattdessen gehören immer öfter vorbereitete Computernetze mit Zugriff auf alle modernen Telekommunikationsdienste zur Standardausstattung der Geschäftsräume. Diese technische Aufrüstung stellt nach Meinung großer Vermieter von Gewerbeimmobilien auch die Antwort auf die wachsenden Leerstände im Markt dar.

Speditionsfahrzeuge stehen vor der Tür. Möbel und technisches Equipment werden in die neuen Büroräume getragen und systematisch aufgestellt. Sobald man auch noch die Computer mit den vorgesehenen Anschlüsse verbunden hat, kann die Arbeit bereits beginnen. Wenn der Vermieter die gesamte Netzwerktechnik samt leistungsstarker Telekommunikationsverbindungen bereits im Vorwege vollständig vorbereitet hatte.

Mehrwert-Konzept durch leistungsfähige Kommunikationsinfrastruktur

Mit einem Konzept hochwertiger Technik wollen die Vermieter von Gewerbeflächen zunehmend gegen die Probleme im Markt ankämpfen, der sich mit erheblichen Leerständen und demzufolge sinkenden Mieten präsentiert. So verzeichnete Düsseldorf nach dem Marktreport 2004 der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds (Degis) im letzten Jahr einen Rückgang bei den Mieteneinnahmen um nochmals rund 25 %, in Berlin gingen die Erträge um 14 % zurück, und auch Frankfurt musste ein Minus von knapp 11 % hinnehmen. Die derzeit ungenutzten Flächen addierten

Alexander Kikiela, Mediengesellschaft Meentbiz & Denkfabrik, Hürth



Quelle: Colt Telecom

Bild 1: Netzwerkschrank mit Switches; je nach den Erfordernissen der Mieter kann man auch nachträglich zusätzliche Hardware zuordnen

sich an einigen Standorten zum Jahresbeginn 2004 auf über eine Million m². An der Spitze rangiert Leipzig mit 23 %, aber auch Düsseldorf, Frankfurt und Dresden liegen deutlich über der 10%-Marke. Allein in der hessischen Finanzmetropole beläuft sich die entgangene Jahresmiete durch leerstehende Büros auf 275 Mio €, hat die Degis in ihrer Studie errechnet.

Um der nach unten gerichteten Preisspirale zu entkommen, setzen die Vermieter zunehmend vor allem auf eine Verbesserung der technischen Ausstattung ihrer Immobilien. In solchen zukunftsfähigen Konzepten spielt insbesondere auch die technische Infrastruktur für eine moderne Bürokommunikation eine wesentliche und wachsende Rolle. Sie beginnt bei der Vernetzung der Computerarbeitsplätze und reicht bis zu Gebäudeanschlüssen durch einen Telekommunikationsprovider. »Aus Vermietersicht reicht es nicht aus, dass ein Gebäude modern konzipiert ist und sich an

einem attraktiven Standort befindet, es muss auch Lösungen für den technischen Bedarf der Mieter bieten«, skizziert Jürgen Schulze-Barkow von der OFB Projektentwicklungs-GmbH die Anforderungen an eine gute Vermietbarkeit. »Eine leistungsfähige Kommunikationsinfrastruktur ist wichtig, damit unsere Mieter angemessen auf die Wettbewerbsverhältnisse reagieren können.«

Bedarfsgerechte Informationstechnik für maximale Flexibilität

Dieser Erkenntnis folgend hat sich die OFB ein variables Konzept verordnet, das die unterschiedlichen Bedürfnisse im Markt berücksichtigt. Es beginnt bei einem Grundpaket, das in baulicher Hinsicht die Anforderungen an die Verkabelungen und Infrastruktursysteme einbezieht. Je nach Wunsch installiert die OFB zusätzliche Komponenten für die Bürokommunikation nach den spezifischen Bedürfnissen und Standards der Nutzer und rechnet sie in die Miete ein. Eine weitere Alternative besteht darin, dass der Nutzer diese technische Ausrüstung unter Aufsicht der OFB in eigener Regie übernimmt (Bild 1).

»Durch diese unterschiedlichen Optionen für eine bedarfsgerechte Informations- und Kommunikationstechnik besteht für beide Seiten eine maximale Flexibilität«, erläutert Schulze-Barkow die Vorteile. Mehrheitlich würden es die mietenden Unternehmen jedoch bevorzugen, ihre technischen Anforderungen durch die OFB realisieren zu lassen, um Arbeitsaufwand und eigene Investitionen zu sparen.

So z. B. auch im 200 m hohen Main Tower in Frankfurt, in dem sich auf der Panoramaebene ein Studio des Hessischen Rundfunks befindet und weitere renommierte Unternehmen ihr Zuhause gefunden haben. Dieses Bürohaus umfasst nicht nur besondere Sicherheitssysteme und alle Vorkehrungen für moderne Computernetze, sondern verfügt auch über eine leistungsstarke Kommunikationsverbindung nach außen. Dafür hat man einen direkten Anschluss zum europaweiten Glasfasernetz von Colt Telecom realisiert, das auch hohen Leistungsanforderungen bei den Sprach-,

Daten- und Internetdiensten der Unternehmen im Main Tower standhält.

Büroanschluss an den Daten-Highway

Ein Glasfasernetz eröffnet dafür besonders günstige Möglichkeiten, weil es sich für Übertragungsgeschwindigkeiten von bis zu 10 Gbit/s eignet. Angesichts des sich jährlich verdoppelnden Datenvolumens in den Netzen übertrifft die Glasfaser als Übertragungsmedium die herkömmlichen Technologien allein schon in ihrer Leistungsfähigkeit. »Zudem bietet sie im Vergleich mit anderen Übertragungsverfahren die günstigsten Sicherheitsbedingungen und gewährleistet eine Verfügbarkeit von über 99,9%«, so Stephan Wanke von Colt Telecom (Bild 2).

Angesichts der wachsenden Sicherheitsrisiken ist aber auch von Bedeutung, dass Glasfasern abhörsicher sind und keinen unerlaubten Zugriff zulassen. »Regelmäßige Staus oder gar Unterbrechungen in der Datenübertragung kann sich ein Unternehmen heutzutage nicht mehr leisten, weil dadurch die Geschäftsprozesse gestört werden und wirtschaftliche Schäden entstehen«, streicht Wanke die Notwendigkeit eines Gebäudeanschlusses heraus, der in seinem Leistungsprofil auch Hochgeschwindigkeitskommunikation ermöglicht. Sein Unternehmen gehört dabei zu einem der führenden Anbieter von Glasfaser-Direktanschlüssen in Europa mit derzeit mehr als 10000 angebundenen Gebäuden in 13 Ländern. Etwa 19000 Unternehmen nutzen diese Anschlüsse. Ein eigenes Programm namens »10000 buildings« soll diese Anzahl der angebundenen Gebäude in den nächsten Jahren verdoppeln.

Im Frankfurter Main Tower können die Mieter über 140 Colt-Leitungen verfügen. Neben Sprachdiensten handelt es



Bild 2: Batteriestapel für die USV-Anlage; auch von der ausreichenden Dimensionierung der unterbrechungsfreien Stromversorgung hängt die hohe Verfügbarkeit des Netzwerkes ab

sich in den meisten Fällen dabei um Übertragungsdienste, die ein Datenvolumen bis zu 2 Mbit/s ermöglichen. Aber es gehören auch eine Reihe Datenverbindungen dazu, mit denen man Informationen mit bis zu 155 Mbit/s auf die Reise schicken kann. Sie erlauben nicht nur schnelle Internetanschlüsse mit hohen Bandbreiten, sondern bieten auch eine schnelle und sichere Datenverbindung zu allen anderen Unternehmenstandorten, Partnern und Kunden. Die Verwendung derart schneller Kommunikationsverbindungen verdeutlicht den großen Bedarf der Nutzer von Büroimmobilien an modernen und leistungsstarken Gebäudeanschlüssen.

Auch das Berliner Multimediahaus (www.themediacentre.de), in dem sich vor allem Unternehmen aus der Kommunikations- und Kreativbranche niedergelassen haben, profitiert vom Direktanschluss seiner Telekommunikationsinfrastruktur an die Colt-Datenleitungen. Zum Angebot im Multimediahaus gehören neben der Möglichkeit der Sprach- und Datenübertragung via Telefonleitung auch die Bereitstellung von Hochgeschwindigkeit-Internetbandbreite nach Bedarf sowie IP-Verbindun-

gen und Virtuelle Private Netzwerke (VPN). Damit können z.B. Journalisten und Medienfachleute zu jeder Tages- und Nachtzeit große Datenmengen empfangen und verschicken sowie Telefon- und Videokonferenzen durchführen.

Vorteile für Vermieter und Mieter

»In den letzten Jahren hat sich ganz deutlich ein Wandel vollzogen, da Kunden verstärkt solche Infrastrukturen nachfragen«, betont Schulze-Barkow die Veränderungen im Markt

der Büroimmobilien. Deshalb gilt dieser Trend zu technisch hochmodernen Büros längst nicht nur für die neueren Projekte.

»Damit Altimmobilien den heutigen Ansprüchen an einen modernen Unternehmensstandort vollends entsprechen, haben wir in den letzten Jahren bei den meisten unserer Objekte stark in Gebäudeinfrastruktur und -ausstattung investiert«, bestätigt Jörg Bretschneider vom Gewerbemakler AGIV Real Estate AG in Hamburg. »Grundsätzlich werden dabei auch alle baulichen und technischen Voraussetzungen für hochleistungsfähige Unternehmensnetze geschaffen.«

Hintergrund dieses Engagements ist, dass man laut Bretschneider ohne diese Infrastruktur eine erfolgreiche und auch Werte sichernde Vermarktung von Gewerbeimmobilien heute gar nicht mehr ermöglichen könne. Während den Vermietern diese Hightech-Offensive in den Büros die Chance zu einer wirtschaftlichen Nutzensteigerung gibt, weil sie der Leerstandsproblematik und sinkenden Flächenlöhnen entgegenwirkt, können die Mieter andere Vorteile für sich verbuchen. Insbesondere sparen sie den Realisierungsaufwand und Installationskosten für die Kommunikationssysteme. Dadurch müssen sie beim Einzug nur noch ihre Computersysteme an das vorbereitete Netzwerk anschließen.

Außerdem erhalten sie auch bei steigenden Anforderungen die erforderliche Unterstützung. »Wir konzipieren die Technik immer so, dass sie erweiterungsfähig bleibt«, erläutert Schulze-Barkow. »Dazu zählen auch die Telekommunikationsdienste. So können wir z.B. im Main Tower durch den Anschluss an das Glasfasernetz flexibel auf den veränderten Bedarf der Mieter reagieren.« ■

VORTEILE EINER HOCHWERTIGEN GEBÄUDEAUSTATTUNG

Vorteile für die Mieter

- Unmittelbare Nutzung der Büroimmobilien ohne technische Vorbereitung
- Liquiditätsvorteile durch geringeren Investitionsaufwand für die Infrastruktur
- Upgrade-fähige Technik und erweiterbare Telekommunikationsdienste bei wachsenden Anforderungen
- Effiziente Büroorganisation durch moderne Kommunikationstechnik

- Positive Imageeffekte im Markt durch hochwertige Technik im Büro

Vorteile für die Vermieter

- Leichtere Vermietbarkeit auch in schwierigeren Marktverhältnissen
- Höhere Durchschnittsmieten
- Mieterbindung und geringere Fluktuation
- Geringere Leerstandsquote
- Wertsteigerung der Immobilie
- Höhere Reputation im Markt