

Real Estate: Neue Welten gehen auf

Die virtuelle Welt ist auch im Immobiliensektor angekommen. Metaverse, Artificial Intelligence, Augmented Reality sind in aller Munde. BIM ist Realität, virtuelle Raumbegrehungen bei künftigen Bauvorhaben gehören bald zum Standard. Eingerichtet wird längst, bevor gewohnt werden kann.



In Zukunft wird es möglich, virtuelle und reale Welten so zu verbinden, dass sie als Einheit wahrgenommen und begangen werden können.

GREEN

GREEN

Die virtuellen Räume werden immer realer. Im Metaverse und heute schon in vielen Computerspielen wird Real Estate als «Virtual Estate» real erwerbbar (wie die Non-Fungible Token [NFT] in der Kunst). Bezahlt wird in Kryptowährungen.

Wenn das Metaverse dereinst funktioniert, gehen in der analogen, realen Welt wahrscheinlich reihenweise Pop-ups für digitale 3-D-Personenvermessungen auf. Sie sorgen dafür, dass unser körperliches Ebenbild – wunschgemäss optimiert – als Avatar im digitalen Raum auch wirklich real daherkommt. Die digitalen Kleider, Schuhe, Accessoires, Tools und Tokens kaufen wir in den (Luxusmarken-)Shops im Metaverse.

Noch ist es nicht so weit, aber es geht voran

Die neuen Technologien eröffnen neue Denkweisen, Strategien und Visionen, auch auf Gebieten, die die reale Welt betreffen. Zum Beispiel im Bereich der Standort-, Raum- oder Städteplanung mit Gestaltung, Verdichtung, Vernetzung, Ver- und Entsorgung, mit Mobilität und sozialer Belebung. Die Stadt wird nicht mehr als konzentrierte Ansammlung von Gebäuden und Wegen betrachtet, sondern vielmehr als lebendiger Organismus, bei dem alles mit allem zusammenhängt. Es geht nicht mehr nur um intelligente Gebäude, sondern um intel-

ligente (Hightech-)Städte: Smart Cities mit vorzugsweise intelligenten, lebensfreundlich und nachhaltig gestalteten Lösungen. In Zukunft dürften Entscheidungen zur städtebaulichen Entwicklung immer öfter anhand von begehbaren 3-D-Simulationen getroffen werden: in Meetingräumen mit Präsentationen und Besprechungen, zu denen man sein digitales Ebenbild als Avatar hinschickt.

Dereinst können wir – mit mehr oder weniger attraktiven Brillen versehen – durch unsere Strassen gehen und das Gebaute mit dem noch nicht Gebauten verbinden: Im nahtlosen Übergang vom Realen zum Virtuellen entdeckt man dann die Stadt von morgen und sieht die Zukunft schon im Bestand.

Datenmanagement als Erfolgsfaktor

Bei all dem geht es um informationstechnologische Werkzeuge, Algorithmen, Kommunikationskanäle, Terminals und letztendlich ganz einfach um Daten. Daten sind der Rohstoff der digitalen Welt. Ohne – digitale – Daten kann heute kein Gebäude gebaut, gesichert und betrieben werden. Häuser und Wohnungen können nicht vermarktet, verkauft und bezahlt werden. Verkehrsleitsysteme lassen sich nicht steuern, und das Internet der Dinge bleibt frommer Wunsch. Die potenzielle Kundschaft kann nicht erreicht und schon gar nicht begeistert werden. Ohne Daten geht nichts. Das wissen alle. Aber was viele

«Für die Versorgungssicherheit von Inhouse-Rechenzentren sind teure Redundanz- und Energie-Backup-Systeme notwendig. Die Balance von Nutzen und Kosten aufrechtzuerhalten, wird immer schwieriger.»

übersehen: Die technologische Entwicklung ist weiter fortgeschritten, als man denkt. Doch wer aufmerksam bleibt und das Datenmanagement frühzeitig adaptiert, entdeckt neue Chancen.

Nachholbedarf

Der Umgang mit Daten erscheint jedoch in vielen Verwaltungs- und Wirtschaftsbereichen eher suboptimal. Einerseits, weil die gewachsene Infrastruktur scheinbar tadellos funktioniert, andererseits, weil die in der Regel markante Investition amortisiert werden will. Wenn Immobilienfirmen, Architekturbüros oder Bauunternehmungen für ihre IT heute noch Inhouse-Datencenter oder – je nach Firmengrösse – einfach ein paar eigene Server betreiben, besteht wahrscheinlich, wie man so schön sagt, Handlungsbedarf. Dann sind zumindest einige Gedanken zu Datensicherheit, Verfügbarkeit, Aktualität, Konnektivität und Verantwortung gegenüber Personal und Kundschaft unabdingbar – man bedenke, welche Folgen bereits ein kurzzeitiger Unterbruch der IT oder ein Datenverlust in einem Projekt haben könnte.

Daten sind Gold wert, aber auch der Umgang damit

Zeitgemässes und zugleich zukunftsfähiges Datenmanagement ist anspruchsvoll. Die Technologien entwickeln sich pausenlos weiter. Hard- und Software

werden immer leistungsfähiger und verlangen kontinuierlich Updates. Die Datenvolumen wachsen exponentiell.

Um diese Anforderungen zu bewältigen, braucht es Sachverständige. Aber der IT-Fachkräftemangel ist extrem und Entlastung ist nicht in Sicht. Das ist der erste Punkt, der vielen Sorgen bereitet.

Der zweite Punkt liegt bei der Infrastruktur: Der «Maschinenpark» ist bekanntlich schon bei Inbetriebnahme veraltet und muss deshalb laufend nachgerüstet und up to date gehalten werden. Der Betrieb von Inhouse-Rechenzentren ist energieintensiv und von externen Lieferfirmen und Faktoren abhängig. Für die Versorgungssicherheit sind deshalb teure Redundanz- und Energie-Backup-Systeme notwendig. Die Balance von Nutzen und Kosten aufrechtzuerhalten, wird immer schwieriger. Es braucht eine neue Sicht auf die Capex- und Opex-Konzeption.

Beim dritten Punkt geht es um Nachhaltigkeit, Ressourcenknappheit und Klimawandel. Serverräume und Datacenter effizient, sicher und ökologisch vertretbar zu betreiben, ist ebenso aufwendig wie kostspielig. Der Platzbedarf ist hoch und Raum ist kostbar. Angesichts der Ressourcenknappheit werden Betriebskosten und Betriebsicherheit zunehmend unberechenbar. Insgesamt wird der sichere Betrieb firmeneigener Serveranlagen oder Rechenzentren für kleine und grosse Unternehmen wirtschaftlich und ökologisch somit gänzlich unattraktiv.

Zukunftstaugliche Lösungen sind gefragt

Der erste Schritt dazu liegt im Entschluss, Dateninfrastruktur und Datenmanagement auszulagern. Danach geht es darum, zu prüfen, welche Angebote und Anbietenden die eigenen Bedürfnisse am besten erfüllen. Die wichtigsten Kriterien bei der Wahl von Anbietenden sind die Leistungsdaten bezüglich Sicherheit, Verfügbarkeit, Effizienz, Konnektivität, Nachhaltigkeit und – aus heutiger Sicht immer relevanter – der Standort in der Schweiz.

Der Metro-Campus Zürich und alle andern Green Datacenter gehören zu den modernsten und energieeffizientesten der Schweiz. Das Angebot ist umfassend und eignet sich für Unternehmen und Institutionen jeder Art und Grösse – für Staat und Wirtschaft, Profit und Nonprofit.

Anspruchsvoll, aber lohnend: Der Weg ins digitale Ecosystem

Vom eigenen Rack mit eigenen Servern bis zu hybriden Lösungen aus dem Green Ecosystem und direkter Anbindung in die Public Cloud gibt es alles, was heute machbar ist und morgen noch Zukunft hat. Die zahlreichen Kombinationsmöglichkeiten wirken auf den ersten Blick für viele etwas beunruhigend. Der Weg von der inhouse zur externen Lösung ist sicher anspruchsvoll. Aber er lohnt sich. Das Ergebnis erleichtert die digitale Zukunft fundamental.

Drei Fragen an Roger Süess, CEO Green



Roger Süess, CEO von Green

GREEN

Welche Trends erwarten Sie in der Digitalisierung?

Da gibt es nicht nur eine Antwort, jedoch sehe ich für die Real Estate Branche zwei Trends: die Nutzung von IoT mit Intelligenz sowie den Einsatz von digitalen Twins, die auch im Metaverse sichtbar werden. Dabei wird die Entwicklung des Metaverse schneller gehen, als wir dies heute denken. Beide Trends kommen mit einer Wucht an Daten und extremem Anspruch an die Infrastruktur auf uns zu. Sie werden sich zuerst in Nischen zeigen und man wird es kaum

erkennen, dann aber Gefahr laufen, den Anschluss zu verpassen, wenn man nicht bereit ist.

Wie sehen Sie die Entwicklung bezüglich IT-Infrastruktur in der Schweiz?

Viele Datacenter sind noch immer im urbanen Raum, also dort, wo Platz rar und teuer ist. Aus ökonomischen und ökologischen Gründen wäre es viel besser, diese Infrastrukturen an die Peripherie zu verlegen, wo das Potenzial auch wirklich ausgeschöpft werden kann. Über Wärmenetze und zirkuläre Eco-

systeme kann eine Symbiose hergestellt werden, die sich wiederum auszahlt.

Wie können sich Unternehmen darauf vorbereiten?

Primär geht es darum, seine IT-Infrastruktur grundlegend zu überdenken, damit sie den Anforderungen der Zukunft gerecht wird. Dann wird sich zeigen, dass externe Datacenter nicht nur wirtschaftlicher, sicherer und nachhaltiger sind, sondern mit ihrem Zugang zu allen Clouds auch das Tor in die Zukunft darstellen.

Green auf einen Blick

Green ist die führende Datacenter-Anbieterin in der Schweiz für digitale Services und betreibt mehrere moderne, nachhaltige und hochsichere Datacenter mit einem Dienstleistungsangebot für Unternehmen jeder Grösse: von KMU bis zu global agierenden Konzernen und Cloud-Anbietern.