

Berechtigungsmanagement als Grundlage Gebäudebetriebsdaten in der Cloud

Ob Kommunen oder Wirtschaftsunternehmen: Heute benötigen nahezu alle Eigentümer von Immobilien, insbesondere von großen Liegenschaften, leistungsstarke Lösungen für die zentrale Speicherung, Aufbereitung und Bereitstellung relevanter Daten aus dem Gebäudebetrieb. Aus den unterschiedlichsten Quellen gesammelt (unter anderem Gebäudeautomation DDC, Gebäudeleittechnik GLT, Brandmeldeanlage, Zähler) und in einer regionalen Cloud sicher und strukturiert abgelegt, stehen sie mittels standardisierter Schnittstelle unkompliziert für weiterführende Services zur Verfügung.

So kann sich etwa ein Dienstleister für die energetische Optimierung einfach, sicher und kostengünstig die benötigten Daten der entsprechenden Liegenschaft aus der Cloud ziehen. Vorausgesetzt, er darf es. Idealerweise legt das ein durchdachtes Berechtigungsmanagement fest, welches zugleich eine wesentliche Grundlage für die Verwaltung der Gebäudestammdaten ist. Genau genommen spielt es im Zuge der Digitalisierung sogar eine Schlüsselrolle.

Gründe und Nutzenpotenziale

In der Immobilienbranche ist wie überall Effizienz gefragt. Zugleich wachsen die Anforderungen an den Gebäudebetrieb. Dieses Dilemma lässt sich nur lösen, indem die Betreiber mehr Aufgaben automatisieren. Dahinter steckt weit mehr als nur eine Problemlösung – es bieten sich attraktive Potenziale, wie z.B.:

- Effizienzsteigerung/Energieeinsparung
- Kostenersparnis
- Umweltschutz
- Wertsteigerung der Immobilie
- Nebenkostenoptimierung
- Höhere Mieterzufriedenheit
- Kompensation fehlender Fachkräfte.

Der scheinbar große Aufwand dafür lässt sich durch smarte digitale Lösungen deutlich reduzieren (Stichwort: Smart Building). Dabei zählt auch Schnelligkeit: Wer sich früher mit der voranschreitenden Digitalisierung auseinandersetzt, kann eher bessere Entscheidungen treffen oder Strategien entwickeln, die auf zukunftsorientierten Technologien basieren – und länger davon profitieren. Die Digitalisierung birgt also große Chancen, aber auch Risiken in der Umsetzung – insbesondere in der Frage, wie und von wem Daten erhoben und verwaltet werden. Hier geht es um nichts Geringeres als Datenhoheit und -sicherheit: Was immer erfasst und gespeichert wird, darf nur den dazu Berechtigten zugänglich sein – und nur solange, bis etwa Verträge enden oder gekündigt werden.

Datenhoheit wahren

Die Digitalisierung ist bereits in vollem Gange, auch in der Immobilienbranche und bei den dazugehörigen Dienstleistungsunternehmen. Viele haben längst große Teile ihrer Leistungsportfolios digitalisiert. Hierin steckt auch ein Problem: Die dafür notwendigen Betriebsdaten

(Zählerwerte, Regelgrößen, Zustandsinformationen etc.) sind für viele Liegenschaften nicht zentral verfügbar. Ergo muss sie jeder Dienstleister selbst sammeln und bei sich speichern. Effizienter und aus dem Blickwinkel der Datenhoheit gesehen, wäre es jedoch, wenn Immobilieneigner diesen Wert unter keinen Umständen aus der Hand geben, sondern selbst im Besitz der Betriebsdaten bleiben. Denn speichert jeder einzelne Leistungserbringer 'seine' Informationen für sich, entsteht eine unüberschaubar zerklüftete Datenlandschaft. Der Eigner verliert leicht den Überblick über Zahlen, beauftragte Services oder Informationen. Und er wird bei einer derart fragmentierten Struktur Mühe haben, zu bestimmen, wer welche Daten und in welchem Umfang erhält – wenn es ihm überhaupt gelingt. Schlimmstenfalls sind bei Vertragsende wichtige Daten weg oder müssen teuer 'zurück'-gekauft werden.

Berechtigungsmanagement

Die Strategie, jeder Dienstleister verwaltet die für ihn erforderlichen Daten selbst, hat also Schwächen. Ein intelligent konzipiertes Berechtigungsmanage-

Bild: ©tampatra/stock.adobe.com



ment erweist sich in diesem Kontext als praxisbewährter Lösungsansatz. Es klärt u.a. folgende Fragen: Welcher Dienst darf welche Daten einsehen und nutzen? Wer darf was wohin speichern? Und nicht zuletzt: Wer darf was nicht (mehr)? Basis ist stets die zentrale Erhebung und Speicherung in einem eigenen Pool. Dort lässt sich mittels einer zentralen Plattform ein effizientes Berechtigungsmanagement realisieren, um alle wichtigen Themen einfach zu verwalten:

- Zugriff auf Datenbank/-pool (Lesen und/oder Schreiben)
- Einschränkung des Zugriffs auf Teile der Daten (Lesen und/oder Schreiben)
- Granulare Festlegung der konsumierten Datenpunkte innerhalb einer Liegenschaft (z.B. nur Zähler)
- Zeitliche Einschränkung (z.B. nur aktuelle und zukünftige Werte)
- Zugriff auf Daten aus externen Dienstleistungen/Services zwecks Datenaustausch
- Entzug – ganz oder teilweise – von Zugriffsberechtigungen.

Im Idealfall existiert je Liegenschaft eine Art digitaler Zwilling, auf den nur jene zugreifen können, die es auch explizit dürfen. Am Markt gängige Lösungen (beispielsweise die BAScloud von dem hessischen Anbieter ProFM) berücksichtigen diese Notwendigkeiten und schaffen damit die Voraussetzung für eine selbstbestimmte Datenverwaltung der Liegenschaftsbetreiber.

Datenstruktur erhalten

Über die zentrale Struktur lässt sich jede digitale Dienstleistung einfach auf- bzw. abschalten; jede Liegenschaft muss dabei nur einmal angebunden werden. Vor allem haben Eigentümer bzw. deren Erfüllungsgehilfen jederzeit den vollen Überblick, können Berechtigungen leicht und gut nachvollziehbar vergeben oder entziehen. Ein unberechtigter Zugriff wird wirksam ausgeschlossen; datenschutzrechtliche Anforderungen lassen sich problemlos erfüllen. Und schließlich sinken Kosten und Aufwand im Falle eines Dienstleistungs- oder Dienstleisterwechsels deutlich. Und noch ein Risiko, was ein Berechtigungsmanagement eindämmt: Ist die Datenlandschaft bereits zersplittert, kann jeder Dienstleister sein eigenes, möglicherweise inkompatibles Datensüppchen kochen. Dann ist der Aufwand unvergleichlich hoch, diese zersprengte Struktur wieder einzufangen. Dazu kommen mögliche, schwer zu verhindernde Datenschutz-Verstöße der Dienstleister. Und schließlich lassen sich zukünftige Herausforderungen und gesetzliche Anforderungen kaum oder nur mit großem Aufwand umsetzen, etwa der Carbon Footprint als standardisierte Information über den Energieverbrauch des Liegenschaftsportfolios.

Fazit

Weil sie wertvoller sind denn je, ist die Hoheit über die eigenen Daten immens wichtig. Gerade Immobilieneigner sollten diese keinesfalls aus der Hand geben. Die logische Konsequenz daraus ist das Erheben, Speichern und Bereitstellen aller Gebäude-/Immobiliendaten mittels einer Lösung – mit einem konsequenten, klar geregelten Berechtigungsmanagement. Dieses ermöglicht es, genau festzulegen, wer wann und zu welchem Zweck welche Daten auf welche Art und Weise einbringen und nutzen darf – und wer nicht. Je eher man dieses Thema an-

geht, desto größer sind Ersparnis und Nutzen. Nicht zuletzt vermeiden Eigentümer und Betreiber unnötige Aufwände, schlimmstenfalls hohe Kosten, wenn sie eine erst einmal komplett erodierte Datenstruktur wieder ordnen müssen. ■

Autor | Claus Mink,
Geschäftsführer,
ProFM Facility & Project Management GmbH
www.profm-gmbh.de

Anzeige

SCHOMÄCKER
Card Solutions

**WIR.
ÖFFNEN.
ZUKUNFT.**

Zugänge steuern,
Türen öffnen,
kontaktlos bezahlen,
alles mit dem Smartphone.

Einfach Sicherheit!

www.schomaecker-gmbh.com