



Cloud-gestützte Gebäudedatenverwaltung: Datenhoheit waren!

Autor: Claus Mink, Geschäftsführung, ProFM Facility & Project Management GmbH

Um Gebäudebetriebs-Daten zu speichern, aufzubereiten und bereitzustellen braucht es intelligente, technische Konzepte. Ein Teil davon ist es, sie in einer regionalen Cloud strukturiert und sicher abzuspeichern, zu verwalten und über ein Standard-Interface für angegliederte Dienste bereitzustellen.

Besonders verlockend ist diese Strategie zum Beispiel für Liegenschaftseigentümer, die ihre Objekte energetisch optimieren müssen und schnell sowie mit geringem (Kosten-)Aufwand genau die Daten zur Verfügung stellen wollen, die weiterführende Serviceanbieter für diesen Zweck brauchen. Wichtige Voraussetzung dafür sind die entsprechenden Zugriffsrechte. Doch die Herausgabe der Daten will gut überlegt und konzeptionell sauber vorbereitet sein.

Dateneigentum sicherstellen

Ob kommunale oder private Immobilieneigentümer: Wie alle anderen auch, befindet sich die Immobilienwirtschaft mitten in der Digitalisierung. Diese Entwicklung durchlaufen gleichzeitig die an die Branche gekoppelten Dienstleister, von denen zahlreiche ihr Leistungsangebot bereits teilweise oder ganz umgestellt haben. Das ist die Zukunft, aber wie jeder Wandel auch problematisch: Weil die für die Dienstleistungen erforderlichen

Informationen – von Zählerwerten (Kälte-, Wärme- und Wasserverbrauch, u. a.) über Regelgrößen bis hin zu Zustandsinformationen (Temperaturen, Feuchte, Volumenströme, u. a.) – oft nicht zentral bereitgestellt werden, sammelt sie jedes Serviceunternehmen selbst und speichert sie auch bei sich.

Perspektivisch ist das ein Alptraum für die Immobilieneigner: Sie geben einen unschätzbaren Wert aus der Hand, wenn sie die Hoheit über ihre Daten verlieren. Wenn jeder Dienstleister seine eigenen Daten anlegt, erodiert die Gesamtstruktur und lässt sich mitunter nicht mehr überblicken. Der Immobilieneigner kann nur noch schwer oder gar nicht nachvollziehen, welche Daten wo liegen. Vor allem lässt sich das Gesamtgebilde immer schwerer steuern. Wer Zugriff auf die Daten hat oder nicht mehr haben darf, bleibt unklar.

Die Folgen sind weitreichend und tiefgreifend, denn: Sind die Daten erst einmal dezentral verstreut oder gehen gar verloren, wird es teuer, sie wiederherzustellen. Deshalb sollten Betreiber die Datenhoheit keinesfalls aus der Hand geben. Sie müssen jederzeit selbst bestimmen können, was mit den Betriebsdaten ihrer Immobilien geschieht. Ein intelligentes Berechtigungsmanagement kann hier einen wesentlichen Beitrag

leisten, diesem Anspruch gerecht zu werden. Ein solches Feature ergänzt damit auch sich etablierende Standards wie beispielsweise BIM (Building Information Modeling) und bildet die Grundlage für die Gebäudeautomation der Zukunft.

Wer darf wann, was und wie lange

Zunächst einmal gilt es, alle betriebsrelevanten Daten der einzelnen Liegenschaft in einer sicheren Cloud-Umgebung zu speichern. Hier eignen sich eigens für diesen Zweck konzipierte Plattformen, wie etwa die BAScloud von dem hessischen Beratungshaus ProFM.

In einem Rollen- und Rechtekonzept lässt sich dann genau festlegen, wer, wann, worauf und wie lange Zugriff auf welche Daten haben darf. Die Eigentümer können dabei beispielsweise auch konkret bestimmen, welcher Dienstleister welche Daten an welchen Orten speichern kann. Zudem lassen sich individuelle Schreib- und Leserechte regeln. Idealerweise entsteht für jede Immobilie ein solcher digitaler Quasi-Zwilling mit klar geregelten – und abgeriegelten – Zugriffsrechten.

Kein Risiko eingehen

Daraus ergibt sich ein klarer Nutzen: Die zentralisierte Datenstruktur ermöglicht es, jede gewünschte Service-Dienstleistung mit wenigen Klicks (und das für jede Liegenschaft nur einmal) auf- und auch wieder abzuschalten. So behalten alle Akteure jederzeit die komplette Übersicht. Sie verhindern auf diese Weise unbefugte Zugriffe und erfüllen sicher datenschutzrechtliche Auflagen. Wichtig: Ein Berechtigungsmanagement bringt nur wenig, wenn die grundlegenden Anforderungen an die IT-Sicherheit nicht erfüllt werden. Denn für die Nutzung verschiedener externer Dienste müssen die jeweiligen Anwendungen mit der Leittechnik verbunden – und Letztere dafür wiederum geöffnet werden.

Für diese Öffnung braucht es geeignete Schnittstellen, sogenannte APIs (Application Programming Interfaces), über die sich die Daten austauschen lassen. Öffnet der Eigentümer etwa für eine Energieoptimierung eine solche Schnittstelle, die mehr als genau die erforderlichen Daten „durchlässt“, die das Unternehmen für die beauftragte(n) Maßnahme(n) benötigt, ist nichts gewonnen. Sicherheit bleibt darum auch in punkto IT-Infrastruktur oberstes Gebot, um die wertvollen



Informationen zu schützen. Dafür sind wichtige Aspekte zu berücksichtigen. So muss sich etwa jedes zugreifende System sicher identifizieren – und authentisieren. Nur so lässt sich zweifelsfrei einordnen, dass es auch das System ist, das es zu sein vorgibt.

Zudem muss jedes zugreifende System seine Autorisierung zuverlässig nachweisen. Darüber hinaus gilt es, alle Daten grundsätzlich nur verschlüsselt zu übertragen. Selbstverständlich müssen alle eingehenden Daten überprüft werden, ob sie Viren oder Schadcodes enthalten.

Fazit

Die Digitalisierung lockt auch die Immobilienbranche und ihre Dienstleister.

Doch mit den Chancen wachsen auch die Risiken – insbesondere hinsichtlich der Datenverwaltung. Stets die Datenhoheit zu wahren ist darum in digitalen Zeiten oberstes Gebot.

Stellen Immobilieneigentümer technische Gebäudeinformationen über praxisbewährte Plattformen in der Cloud weiterführenden Servicediensten zur Verfügung, sollten sie akribisch ihre Sicherheitsmechanismen überprüfen und ein durchdachtes Rollen- und Rechtemodell nutzen. Idealerweise sollte bereits der Planer die entsprechenden standardisierten Schnittstellen in modernen versorgungstechnischen Anlagen im Zuge seiner Planung einbeziehen