

# M Modernisierung

ModernisierungsMagazin, Zeitschrift für die Entscheider im Bereich Wohnimmobilien



## BESSERES FERNSEHEN statt Kabelsalat.

Ist Deutschland  
noch zu retten

6

Pelletbranche mahnt  
Technologieoffenheit an

12

Kabinett verabschiedet  
Energiepreislöscher

14

# Single Source of Truth: So einfach geht Digitalisierung!

**Kaum ein Vertreter der Immobilienbranche zieht die Vorteile einer konsequent umgesetzten Digitalisierung im Gebäudemangement in Zweifel. Dennoch bleiben die bestehenden Potenziale häufig ungenutzt – zu unübersichtlich und kompliziert scheinen die Lösungen. Dabei ist die digitale Transformation einfacher umsetzbar als vermutet.**

Nicht erst seit der aktuellen Energiekrise können es sich Immobilienbetreiber kaum noch leisten, die durch die Digitalisierung möglichen Effizienzgewinne im Gebäudemangement liegenzulassen. Vorgaben aus ESG-Ratings und EU-Taxonomie erhöhen zusätzlich den Druck auf die Verantwortlichen, endlich die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen. Ängste vor komplizierten Großprojekten erweisen sich als unbegründet: Schritt für Schritt lassen sich Digitalisierungsvorhaben überraschend einfach in Angriff nehmen.



## Digitisierungsfahrplan für Immobilienbetreiber

### Schritt 1: Zieldefinition

An erster Stelle steht die liegenschaftsübergreifende Definition der Ziele: Was soll Digitalisierung leisten (Energieeinsparungen, Optimierung der Betriebsprozesse)? Aus dieser Überlegung lassen sich die erforderlichen Daten zur Zielerreichung ableiten. Es folgt die Planung der möglichen Interaktionen mit Systemen wie Sensorik oder Gebäudeautomation. Gibt es Services, deren Datenbedarf bereits feststeht, gilt es auch diese zu berücksichtigen. Gleiches trifft auf Daten zu, die in die Liegenschaft zurücktransportiert werden müssen.

### Schritt 2: Konzeption

Ein wesentlicher Schritt ist die Konzeption zur Datenerhebung, dem -transport und der Bereitstellung. Zentrale Plattformen wie die BAScloud sind in der Lage, (auch künftige) komplexe Anforderungen zu erfüllen. So ist sicherzustellen, dass eine Vielzahl an Systemen einfach und sicher auf die Daten zugreifen kann. Es gilt die Daten in den Lie-

genschaften zu erheben und zur Plattform zu transportieren. Abhängig von der Zielsetzung ist auch ein Rücktransport von Daten zu berücksichtigen.

### Schritt 3: Aufbau einer Datenplattform

Strukturen, vor allem die Datenpunktstrukturen über Liegenschaften hinweg, lassen sich nun in der Plattform abbilden. Gleiches gilt für ein rollen- und rechtebasiertes Zugriffskonzept.

### Schritt 4: Bestandserhebung

Jetzt können die Verantwortlichen die Liegenschaften sichten und die notwendigen Maßnahmen zur Anbindung beschreiben. Dazu gehören etwa Zähler- und Anlagendaten sowie die Sensorik. Nach Bewertung der Systeme lässt sich ein darauf basierender Umsetzungsplan entwickeln.

### Schritt 5: Umsetzung

Schließlich erfolgt die Anbindung der Ziel-systeme (zum Beispiel Energiemanagement-System, ESG-Tool) sowie die Er-tüchtigung der Liegenschaften gemäß Be-

standserhebung. Die Liegenschaften lassen sich auf die Plattform aufschalten; der Betrieb beginnt.

## Daten sind der Schlüssel

Anhand dieses Ablaufplans lassen sich mit geringem Aufwand die technischen Voraussetzungen für sämtliche Digitalisierungsvorhaben schaffen. Es wird deutlich, dass qualitativ hochwertige Daten den Schlüssel für den Erfolg dieser Projekte bilden. Ist die Möglichkeit zum zentralen Sammeln, Bereinigen und Verdichten von Informationen auf einer zentralen Plattform – der Single Source of Truth – erst einmal vorhanden, steht der Anbindung weiterer Services nichts mehr im Wege. Dies ist der Ausgangspunkt für sämtliche Optimierungsmaßnahmen, sei es im Bereich Energieeffizienz oder die Wartung der Gebäudetechnik.

**Stefan Schaffner, Geschäftsführer  
ProFM Facility & Project  
Management GmbH**