

Digitalisierung im Gebäudemanagement

Energetische Optimierung: So können Sie datenbasiert valide Entscheidungen treffen

Angenommen, ein Unternehmen hat mehrere Niederlassungen und muss aus Kostengründen, ESG und Co. entscheiden, bei welcher zuerst eine Solaranlage zur Energieversorgung installiert werden soll: Ist das aktuell mit der vorhandenen Datengrundlage überhaupt möglich? Tatsächlich lautet die Antwort in der Praxis: Nein – zumindest nicht ohne weiteres.



Doch woran liegt das? Zum einen ist die Qualität der vorhandenen Objektdaten sehr unterschiedlich, zum anderen liegen sie in den seltensten Fällen vollständig vor. Um also datenbasiert valide Entscheidungen für die energetische Optimierung treffen zu können, braucht es mehr als guten Willen. Hier kann nur eine Single Source of Truth helfen – ein Ort, wo sämtliche Daten gesammelt, aufbereitet und archiviert sauber und in höchster Qualität für jegliche Weiterverwendung vorliegen.

Manuell? Keine Chance!

Jedes Immobilienunternehmen muss gegenüber seinen Investoren regelmäßig reporten. Dabei hilft in der Regel ein FM-Dienstleister, der die Verbrauchsdaten von der Immobilie einsammelt. Zusätzlich unterstützt der Property Manager, der die kaufmännischen Daten zusammenträgt, beispielsweise Informationen zur Auslastung von Mietflächen. Schon allein alle Informationen zu sammeln, ist ein zeitaufwändiger und fehleranfälliger Prozess. Der Property-Manager etwa fordert in bestimmten Zeitabständen (u. a. monatlich) E-Mails mit Detailinformationen rund um die technischen Gebäudedaten beim FM-Dienstleister an, sortiert Tabellen, telefoniert den Informationen vielfach tagelang hinterher. Teile der Daten kann er wiederverwenden, andere muss er bei jedem

ESG und Co.: Der Druck auf die Immobilienwirtschaft, energetische Optimierungen anzuschieben, könnte größer nicht sein

Reporting neu recherchieren. Diesen Prozess weiterhin manuell zu gestalten, gilt bei modernen Immobilienwirtschaftlern längst als „aus der Zeit gefallen“. Doch der eigentliche Grund, warum hier dringend ein Prozess-Update erforderlich ist, liegt woanders: Die Daten müssen in validierter und aufbereiteter Form vorliegen, da sie sonst im Sinne einer energetischen Optimierung nahezu nutzlos sind.

Überall unverständliche Lösungsansätze

Die Not, die Daten zentral und aufbereitet aufzufangen, erkennen die meisten Immobilienunternehmen längst. Viele haben sich schon auf die Suche nach passenden Lösungen gemacht, um ihre energetische Optimierung in digitale Bahnen zu lenken. Doch wer recherchiert, bekommt es in der Regel schnell mit der Angst zu tun: Unendlich viele Lösungen versprechen, den heiligen Gral gefunden zu haben. Die Verantwortlichen in den Immobilienunternehmen sind mit dieser Flut an Optionen in der Regel überfordert und trauen sich darum eine grundlegende Prozessveränderung nicht zu. Dabei liegt die Lösung im Grunde recht nahe: Im ersten Schritt kann es nämlich nur darum gehen, eine einheitliche Datenquelle zu bauen, an die sich dann alle Services – auch ein Energiemonitoring andocken können.

Erstens: Datenbasis schaffen, zweitens: Energiemonitoring

Wenn also das eingangs erwähnte Unternehmen Optimierungspotenziale in seinen Niederlassungen finden will, sollte es zuerst eine solide, qualitativ hochwertige Datenbasis schaffen. Die BAScloud GmbH geht hier mit ihrer gleichnamigen Plattform recht innovativ – und erfolgreich vor: Im ersten Schritt entwirren die Berater den Lösungsdschungel mit ihren Kunden, indem sie die Datengrundlage für alle weiterführenden Services zur obersten Priorität erklären. Mit der BAScloud schaffen sie dann die dringend benötigte Single Source of Truth: Alle für die Liegenschaft relevanten technischen und kaufmännische Gebäudedaten liegen nun jederzeit in aktueller Form und abrufbereit vor. Dafür in-



Foto: Luis Villaremi

stalliert das Startup BAScloud-Connectoren, die die automatisierte Datenerhebung sicherstellen. Auf diese Weise schafft das Unternehmen, mit der inzwischen Branchengrößen mit 1700 Liegenschaften arbeiten, die Grundlage für alle weiteren Schritte. Die wesentlichen Vorteile: Smarte Anbindung an weiterführende Services durch eine einheitliche und intelligente Schnittstelle und eine massive Qualitätssteigerung der eingesammelten technischen und kaufmännischen Gebäudedaten. Fehloptimierungen, also beispielsweise die Auswahl der falschen Niederlassung für die geplante Investition einer Solaranlage, sind praktisch ausgeschlossen. Auf Knopfdruck kann der Verantwortliche korrekte Zahlen benchmarken – das freut auch die Investoren.

Aufschieben ist keine Option

ESG und Co.: Der Druck auf die Immobilienwirtschaft, energetische Optimierungen anzuschieben, könnte größer nicht sein. Sie müssen jetzt handeln. Manuell sind die für entsprechende Entscheidungen relevanten Daten nicht – oder nur mit zweifelhafter Qualität – und vor allem mit großem Aufwand zusammenzustellen. Die dafür notwendigen Ressourcen brauchen die Unternehmen an anderen Stellen dringend – denn auch die Im-

mobilenbranche trifft der Fachkräftemangel. Folglich braucht es Lösungen, die die Datenrecherche erleichtern und automatisieren sowie gleichzeitig ihre Qualität steigern. Liegen die Informationen an zentraler Stelle gesammelt, bereinigt vor, können Mehrwertdienste, wie ein Energiemonitoring darauf zugreifen. So schaffen Immobilienbetreiber und ihre Verwaltungen die Grundlage für valide Entscheidungen mit Blick auf die energetische Optimierung ihrer Gebäude.

*Stefan Schaffner, Geschäftsführer,
BAScloud GmbH*