

OpenImmo, Datenaustausch in der Immobilienwirtschaft

→ Die Entstehung

Motivation

Der Austausch von Daten über das Internet ist inzwischen zur Routine geworden.

> Der Software Einsatz in der Immobilienwirtschaft nimmt stetig zu.

> Internet Portale haben sich als Vermarktungsplattform etabliert.

In diesem Umfeld sind zahlreiche historisch gewachsene Datenformate entstanden.

Damit verbunden ist ein hoher Aufwand für Pflege und Entwicklung bei allen Beteiligten.

Im europäischen und amerikanischen Ausland existieren bereits einheitliche Standards für die Beschreibung von Immobilien Objekten. In anderen Branchen aus Produktion, Handel und Dienstleistung haben sich ebenfalls vergleichbare Standards etabliert.

Der Startschuss

Angeregt durch Branchen Erfahrung einerseits und die technologische Kompetenz andererseits publizierten Werner Berghaus, Herausgeber der Zeitschrift "Immobilien-Profi" und Frank Bitzer Vorstandsvorsitzender des "Zentrum für interaktive Medien" ZIM e.V. im März 2001 Ihre Idee von einem XML basierenden Datenstandard. Die Resonanz war so positiv, das sich bereits im Mai etwa 30 Firmen aus den Bereichen Software, Internet Portale und Wohnungswirtschaft zu einem ersten Gedankenaustausch trafen. Auch Vertreter von Verbänden waren anwesend und stehen der Idee positiv gegenüber.

Im Rahmen der Veranstaltung bildete sich eine Arbeitsgruppe die im Laufe der nächsten Monate eine gemeinsame Datenbasis erstellte. Im November des Jahres lag ein erster Entwurf auf Basis der XML[1] Technologie vor.

Als Arbeitstitel für die erste Version des Standards wurde eine Kombination aus dem Begriff "immo" und der Technik "XML" gewählt. Nach über einem Jahr Einsatz hat sich der Standard bewährt. Im Herbst 2003 wird die erste Entwicklungsstufe veröffentlicht.

→ **Die Organisation**

OpenImmo e.V.

Durch den Erfolg und die große Resonanz angespornt, entstand die Überlegung zu einem festen Gremium, in dem der Standard weiter entwickelt werden kann.

Hierzu wurde OpenImmo e.V.,

"Verein zur Förderung des Datenaustauschs in der Immobilienwirtschaft" gegründet.

Der Name verdeutlicht, daß die Entwicklung nicht stehenbleibt, sondern in Zukunft weitere Bereiche eingebunden werden können und sollen. Die zugrunde liegende Technologie tritt damit in den Hintergrund. Auch ermöglicht der neue Name eine umfangreicheren Schutz der damit verbundenen Datenstrukturen und Anwendungen. OpenImmo orientiert sich in seiner Idee an der "Open Source" Philosophie. Die grundlegende Verwendung des Datenstandards ist frei. Die Mitglieder des Vereins haben die Möglichkeit, aktiv an der Gestaltung des Standards mit zuwirken.

Ziele des Vereins

Die Kernaufgabe des Vereins ist die Betreuung und Verbreitung des Datenstandards und die Kommunikation zwischen der teilnehmenden Unternehmen. Zu den Zielen gehören:

> Weitere Entwicklung

Gemeinsam mit den Mitgliedern wird der Standard weiter entwickelt. Hierbei wird langfristig der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie betrachtet. Beispiele hierfür sind die Einbindung weiterer XML basierender Formate wie Grafiken (Pläne, Grundrisse) im SVG Format, oder die Übergabe an Meldebehörden bei einem Umzug mit dem Xmeld Format.

> Qualitätssicherung

Um die Gefahr von Datenfehlern durch fehlerhafte und teilweise Implementierungen zu verhindern, ist die Verwendung des Begriffs mit entsprechenden Konsistenz Prüfungen durch die beteiligten Firmen verbunden. Dies schafft eine hohe Investitions Sicherheit auf Seiten der Kunden welche direkt oder indirekt mit OpenImmo arbeiten.

> Weitere Kontakte

Über einen Beirat wird der Kontakt zu anderen Gremien aus Verwaltung, Wissenschaft und Politik hergestellt. Auch internationale Kooperationen zu anderen Standardisierungs Gremien sind wünschenswert.

→ **Die Vorteile einer Mitgliedschaft**

> Gestaltung des Standards

Möglichkeit zur Mitarbeit an der weiteren Entwicklung. Ihre Erfahrungen und Wünsche können einfließen und somit Ihre Produkte verbessern.

> Erster sein ...

Mitglieder erhalten die neuen Versionen frühzeitig zum Test und zur Evaluierung. Dies verschafft einen geraumen zeitlichen Vorsprung vor Nicht-Mitgliedern. Da die Veröffentlichung der neuen Versionen erst nach abgeschlossener Testphase erfolgt.

> OpenImmo Logo

Mitglieder erwerben das Recht an der Nutzung des geschützten Begriffs. Nur sie dürfen in Ihren Produkten und Dienstleistungen auf den Begriff hinweisen.

> Website

Auf den Internetseiten von OpenImmo wird eine Liste der Mitglieder mit einem Link geführt. Da zu erwarten ist, dass die Kunden von Softwarehäusern und Internet Portalen in der Zukunft vermehrt auf die Nutzung von OpenImmo achten werden, wird sich die Internet Präsenz von OpenImmo als wichtiger Informationsträger etablieren.

> Informationsveranstaltungen

Mitglieder erhalten die Möglichkeit spezielle, auf die Immobilienwirtschaft abgestimmte Seminare und Workshops zu ermäßigten Preisen zu besuchen.

> Zertifizierung

Für Mitglieder des OpenImmo e.V. ist die Zertifizierung in der Jahresgebühr enthalten.

Die Konditionen

Mitglied kann gemäß Satzung jede Person oder Firma werden, die in der Immobilienwirtschaft aktiv ist. Die heutigen Mitglieder rekrutieren sich auch den Bereichen Software, Vermarkter, Internet Plattformen und Wohnungswirtschaft.

Die einmalige Aufnahmegebühr beträgt EURO 450,-

Der Jahres Beitrag beträgt ebenfalls EURO 450,-

→ **Die Technologie**

Die Datenstruktur

Die Daten umfassen die wesentlichen Elemente, die für den Austausch von Immobilienobjekten zwischen Immobilien Vermittlern und Online Portalen benötigt werden.

In der ersten Stufe wird das Objekt differenziert in:

- Vermarktungsart: Kaufen oder Mieten
- Nutzungsart: Wohnen, Gewerbe
- Objektart: Wohnung, Haus, Grundstück, Ladenlokal, Gastronomie

Anschließend wird der Charakter des Objektes beschrieben:

- Ortsangaben und Geo-Codierung (optional)
- Flächen und Aufteilung
- Ausstattung und Zustand
- Preisinformationen: Kauf, Miete, Nebenkosten ..
- Lage und Umfeld
- Haus - oder Wohnungs-Verwaltung

Für die weitere Verarbeitung finden sich Angaben zu

- Sende und Empfangsmodalitäten
- Übertragung: einzeln oder gesamter Bestand
- Zusätzliche Bild oder Multimedia Daten
- Anbieter: Adresse, Kontaktpersonen

Insgesamt finden sich über 300 Merkmale. Diese sind zu einen geringen Teil zwingend anzugeben, zum größten Teil optional.

Die detaillierte Beschreibung finden Sie auf den OpenImmo Internet Seiten unter dem Menu "Standard". Die Beschreibung wurde auf Basis der XML Schema Technologie [3] vorgenommen. Sie erlaubt eine zweifelsfreie Beschreibung der Daten.

Bis Mitte 2003 wurde die Strukturbeschreibung schon über 250 mal von den Internetseiten geladen. Dies zeigt das enorme Interesse in der Branche.

Der konkrete Vorteil durch die OpenImmo Datenstrukturen

> Bedienung mehrere Portale

Die Übertragung an mehrere Portale und die anschließende Verwaltung der Objekte wird wesentlich flexibler und einfacher. Die Softwarefirmen können mit einem Datenstandard alle OpenImmo kompatiblen Portale beliefern.

> Leichter Zugang

Da immer mehr Portale den OpenImmo Standard importieren kann ein Immobilien Vermittler sich leichter einem Nationalen und einem Lokalen Portale bedienen. Auch die Übergabe der Daten an Zeitungen kann damit erleichtert werden.

> Kostenersparnis

Die hohen Kosten von Vermittlungsportalen fallen weg. Durch den offenen Standard verlieren die sogenannten Service Portale ihren Sinn. Die feste Kopplung von Software und Vermarktungsportal gehört der Vergangenheit an.

> Bessere Verwaltung (Löschen, Aktualisieren)

Durch ein modernes Protokoll erlaubt OpenImmo den Immobilien Vermittlern eine wesentlich bessere und fehlerfreie Verwaltung ihrer Objekt in den einzelnen Portalen. In der Vergangenheit kam es durch die Kooperationen immer wieder zu "Datenleichen". Dies gehört mit OpenImmo der Vergangenheit an.

> Beim Einsatz von Standard Office Paketen

Oft werden die Objekte mit gängiger Office Software verwaltet. Sei es Textverarbeitung, Tabellenkalkulation oder Datenbank. Für viele ist dies der Einstieg in die weitergehende Datenverarbeitung. OpenImmo erlaubt ihnen auch hier schon den Einsatz des neuen Standards, in dem die Daten in XML exportiert werden, und anschließend konvertiert werden können. Ein Umstieg auf eine der OpenImmo kompatiblen Immobilien Vermittler Softwarepakete kann damit erleichtert werden.

> Zukunftssicherheit

Die gesamte Software und Internet Branche setzt sukzessive auf OpenImmo. So sollten auch Sie es tun. Bei der Auswahl von Software und Online Vermarktungsportalen bieten Ihnen OpenImmo fähige Partner hohe Investitionssicherheit für die Zukunft.

→ **Zertifizierung**

Für Nicht-Mitglieder wird eine eigene Zertifizierung angeboten. Diese erlaubt es Firmen unabhängig von der Mitgliedschaft in Ihrer Kommunikation den markenrechtlich geschützten Begriff "OpenImmo" und das OpenImmo Logo zu verwenden.

Zertifizierte Firmen werden zusätzlich auf der OpenImmo Website gelistet.

Die Kosten für die Zertifizierung beträgt 500 EURO jährlich.

Für Mitglieder des OpenImmo e.V. ist die Zertifizierung in der Jahresgebühr enthalten.

→ **Infothek**

Vereinsdaten

OpenImmo,

Verein zur Förderung des Datenaustausches in der Immobilien Wirtschaft

Vereinsregister Köln: VR 14118

Vorstand:

Frank Bitzer, Vorsitzender; Werner Berghaus, Stellv.; Thorsten Olbrich, Schatzmeister

Kontakt

OpenImmo e.V. , Venloerstr. 13 - 15, 50672 Köln

Tel: 0221-9520554, Fax: 0221-9520558

E-Mail: office@openimmo.de

Web: <http://www.openimmo.de>

Weiterführende Informationen

[1] Infos zu XML unter www.xmlcity.de

[2] www.openimmo.de

[3] www.w3.org

Hinweis

OpenImmo und das OpenImmo Logo sind markenrechtlich geschützt.