

## **Beschreibung zur inhaltlichen und konzeptionellen Gestaltung einer HV-Schnittstelle zu FlowFact**

## 1. Vorbemerkungen

Wir sind bemüht, Ihnen bei der Umsetzung Ihres Projektes größtmögliche Unterstützung zukommen zu lassen.

### **Als Ansprechpartner stehen Ihnen zur Verfügung:**

FlowFact AG  
Schönhauser Straße 19a, 50968 Köln  
Tel.: 0180-523 1500 Fax: 0180-520 22 30

#### Koordination und techn. Partnerbetreuung:

Holm Mai  
holm.mai@flowfact.de

#### Programmtechnische Unterstützung:

Dirk Parschau  
dirk.parschau@flowfact.de

#### Marketing- und Vertriebsunterstützung

Jörg Winterlich  
jörg.winterlich@flowfact.de

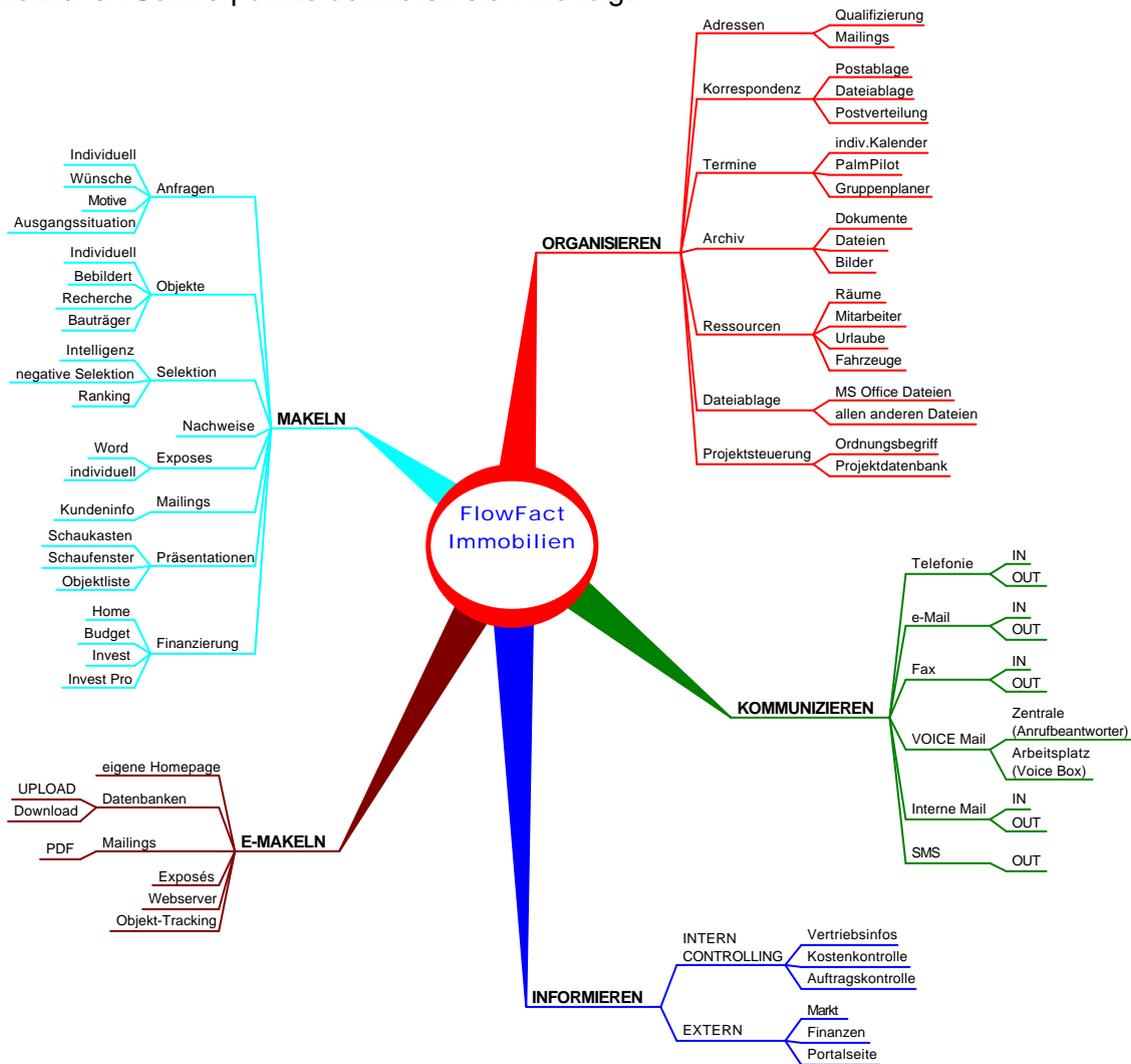
# 1. Vorbemerkungen

FlowFact hat sich als leistungsfähige CRM-Software für die Immobilienwirtschaft im Markt etabliert.

Zu FlowFact-Kunden gehören:

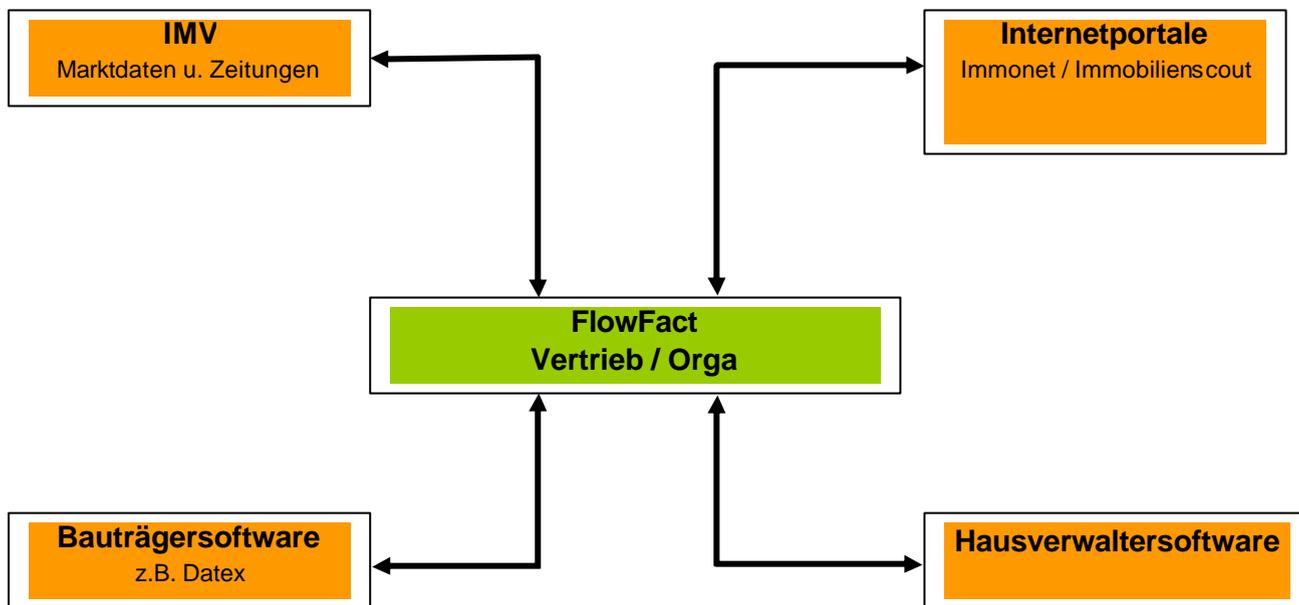
- Gewerbemakler
- Wohnimmobilienmakler
- Wohnungswirtschaftliche Unternehmen
- Banken
- Sparkassen
- Haushersteller und Vertriebe
- Bauträger
- Internetmakler
- Hausverwalter...

Die Inhaltlichen Schwerpunkte definieren sich wie folgt:



## 1. Vorbemerkungen

FlowFact integriert verschiedene Informationen zu einem komplexen Gesamtsystem. Bestandteile sind Schnittstellen zu diversen Anbietern und Dienstleistern.



Beispiele für diese Integration sind Übertragung der Vertriebsobjekte in die Immobilienportale bzw. die Neuvermietung des Leerstandes.

In der Vergangenheit haben verschiedene Partner bereits Schnittstellen zu FlowFact realisiert. Die Erfahrung hat gezeigt, dass diese Realisierung weniger ein technisches Problem darstellt, vielmehr ein inhaltliches, bedingt durch die gegensätzlichen Philosophien und konzeptionelle Ansätze.

Vorliegendes Dokument soll die Inhalte und Strukturen von FlowFact vermitteln, die zur Umsetzung einer Schnittstelle zu FlowFact notwendig sind.

## 2. Schnittstelle als Stufenkonzept

Die Anforderungen an eine FlowFact-Integration werden von unterschiedlichen Faktoren bestimmt.

Dazu zählen:

- Inhaltliche Erfordernisse
- Techn. know how
- Techn. Voraussetzungen und Bedingungen

Wir haben deshalb die Voraussetzungen geschaffen, um Schnittstellen in verschiedenen Ausbaustufen zu realisieren.

**Hierbei wird folgendes Ziel verfolgt:**

- Einheitliches, dokumentiertes System für alle Partner (ausführliche Beschreibung warum, wie, Beispiele)  
Vermeidung von Individualentwicklungen und proprietären Systemen
- Basis auch für projektbezogene Schnittstellen
- Geringer Einarbeitungsaufwand für Partner
- effizienter Unterstützungsaufwand seitens der FlowFact AG
- Für Basic-Funktionen (Stufe I) plattform- und programmiersprachenunabhängig
- Schnelle Realisierbarkeit für Partner
- Hohe Funktionalität in Stufe II und III (com-basiert, orientiert an MS-Standard)
- Geringer langfristiger Pflege- und Anpassungsaufwand, insb. bei Releasewechsel FlowFact bzw. der Partnersoftware

### Folgende Stufen :

#### **Stufe I**

- Ziel: Einseitiger Datenaustausch Adressen und Objekte von Partnersoftware an FF
- Technische Basis ist openimmo / xml mit spez. Anpassungen
- Ablauf: Auslesen der Daten durch Partnersoftware, Manuelles Einlesen oder Dienst / Automatisierung in FlowFact

#### **Stufe II (FlowFact Developer)**

- Bereitstellung eines fertigen Sets an Funktionen zur Datenübergabe an FlowFact (incl. Angehängte Dokumente + Dateien / Archivdokumente) und Datenlesens aus FlowFact
- Funktionsset wird nach außen immer kompatibel gehalten, somit Anpassungsdruck für den Partner bei FlowFact-internen Änderungen vermieden
- Funktionen identisch für alle ! Fenster  
NEW Datensatz  
UPDATE Datensatz  
READ Datensatz  
ERASE Datensatz (notwendig ?)  
Beachten:  
(erzwungenes oder addit. Update, Rechtssystem steuerbar, additiv. Merkmale ...)
- Übergabe von Dateien / Dokumenten (Word/Excel,pdf,Archivseiten/sonst. Dateien)

## 2. Schnittstelle als Stufenkonzept

### Stufe III

- Bereitstellung eines fertigen Sets an Funktionen zur Funktionssteuerung FlowFact (FlowFact wird durch externe Software gesteuert / FlowFact steuert ext. Software)
- Funktionsset wird nach außen immer kompatibel gehalten, somit Anpassungsdruck für den Partner bei FlowFact-internen Änderungen vermieden
- Funktionen identisch für alle Fenster (in beide Richtungen)  
SHOW Datensatz  
SHOW Datensatzmenge  
READ Datensatz
- Ereignisanzeige über Änderungssignal

### Empfehlung:

Der Austausch Adress- und Objektdaten soll entweder nur in Stufe I mit XML durchgeführt werden oder nur ab Stufe II, um Doppelungen / Wechselwirkungen zu vermeiden. Eine Migration von XML auf FF-Developer ist nicht zu empfehlen, da es dadurch zu Doppelentwicklungen kommt.

### 3. Praxisbeispiel zum Einsatz der HV-Schnittstelle

Bevor auf die einzelnen Stufen eingegangen wird, wird nachfolgend ein Praxisbeispiel für den Einsatz einer HV-Schnittstelle skizziert:

#### III. Vermarktung Leerstand

Hauptinhalt ist die Vermietung freier Wohnungen.

Folgende Schwerpunkte sind zu berücksichtigen:

- A) Interessentenverwaltung
- B) Angebots-/Exposéerstellung
- C) Erfassung / Aufbereitung der Objektdaten
- D) Teilnahme an Immobilienportalen
- E) Befüllung der eigenen Homepage

#### Interessentenverwaltung

- Erfassung der Mietinteressenten mit Adresse – Anlage eines Suchprofiles (Anfrage)
- Erfassung von Aktivitäten mit den Interessenten (Telefonate/ Besichtigungen)
- Wiedervorlage und Nachfasstelefonate
- Leerstandslisten und Kurzexposés

#### Angebots-/Exposéerstellung (Offerte)

- Übersendung von Angeboten mit ausführlichen Exposés? Ja/Nein?, Wohnungslisten als Alternative
- Gestaltung der Exposés -> nur Text – mit Grafiken (Grundrisse/Fotos) – Lang-/und Kurzexposés
- Bildverarbeitung (Aufbereitung der Fotos (optimale Größe- Standardlayout (Seitenverhältnisse/ Hoch- Querformat, automatisches oder manuelles Einfügen der Fotos in Exposés, Reihenfolge der Fotos, Stadt- und Lagepläne
- Ablauf der Angebotsvorgangs (zentral/dezentral)

#### Erfassung / Aufbereitung der Objektdaten

- Werden Objektdaten per Schnittstelle aus einer HV-Software übernommen?
- Ergänzung bzw. Erfassung und Aufbereiten der Objektdaten (sachliche Richtigkeit der Daten, Ergänzung der beschreibenden Texte (Lage, Ausstattung, weitere Beschreibung)

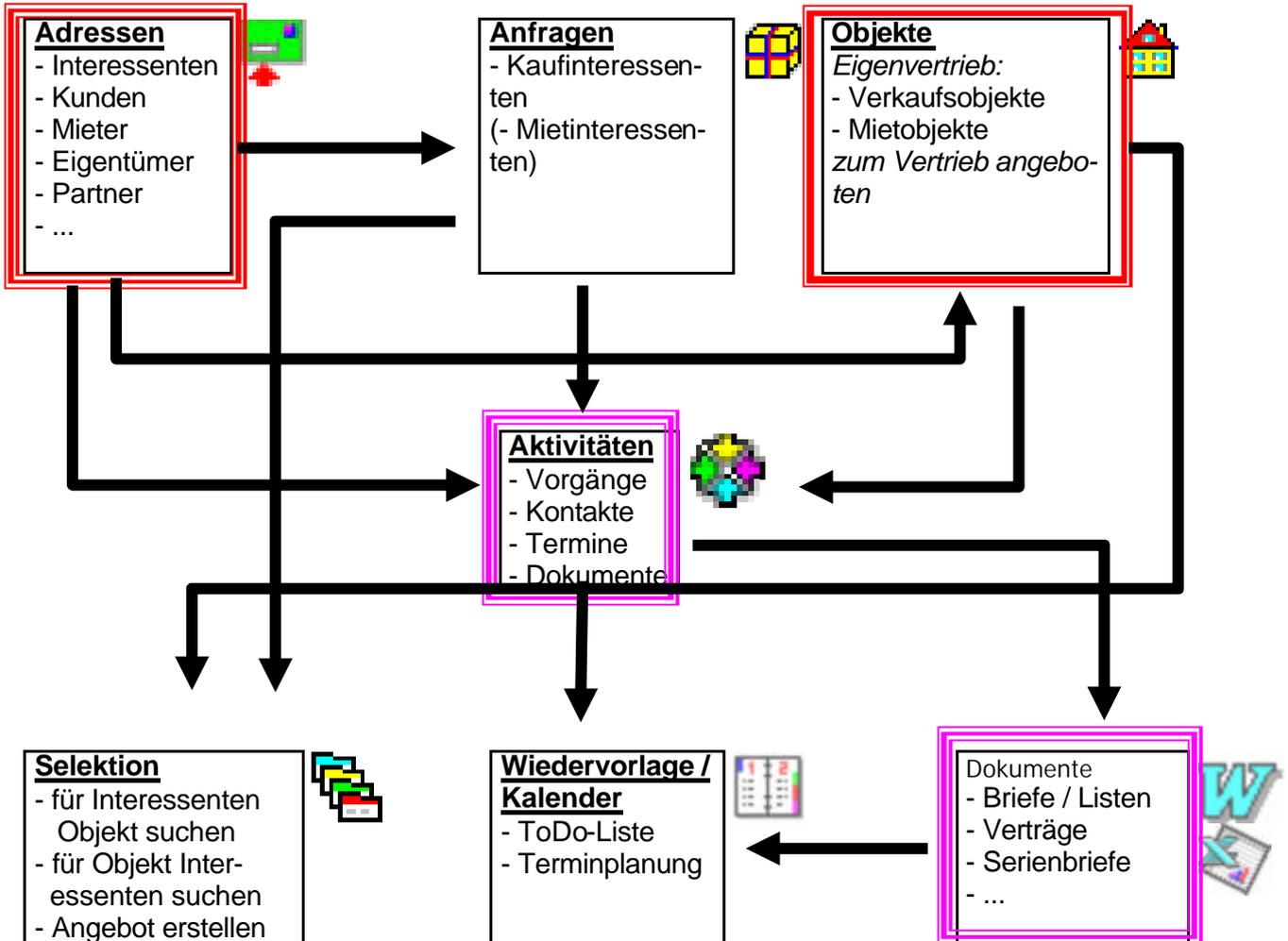
#### Teilnahme an Immobilienportalen

- Übertragung der Objektdaten incl. Exposédaten und Fotos an Portale und eigene Homepage?
- Übernahme der Anfragen aus den Portalen (E-Mails) nach FlowFact – automatisiert oder manuell

Um diese Aufgaben effizient zu erfüllen, müssen aus der Hausverwaltung **Adressdaten** und **Objektdaten** an FlowFact übergeben werden.

## 4. Die inhaltliche Struktur von FlowFact

Nachfolgend soll die Struktur von FlowFact skizziert werden. Hiervon leiten sich einige inhaltliche Dinge ab, die bei der Konzipierung der Schnittstelle unbedingt zu beachten sind. Welche Stufe realisiert wird, spielt dabei keine Rolle.



Für Stufe I. sind Adressen und Objekte zu übernehmen (rot dargestellt). Stufe II bzw. III. kann auch Aktivitäten und Dokumente enthalten (magenta)

Nachfolgend soll auf die einzelnen Bereiche näher eingegangen werden.

## 4. Die inhaltliche Struktur von FlowFact

### Adressen:

Im Programmfenster *Adressen* werden alle Adressen erfasst, die im Unternehmen vorkommen. Hierzu zählen insbesondere:

- Mieter
- Eigentümer
- Lieferanten/Handwerker
- Interessenten
- Behörden
- ...

Die Unterscheidung erfolgt in FlowFact mittels Merkmale. Eine Mehrfachvergabe ist möglich. Sie können frei definiert werden.

Beispiel für die Darstellung einer Adresse:

The screenshot shows the FlowFact software interface. The main window is titled 'Adressen (Dr. Harald Klug, Berlin)'. It features a form for entering address details, including fields for 'Kennung', 'Firma', 'Anrede', 'Name', 'Straße', 'Post-PLZ', 'PLZ', 'Ortsteil', 'Ortsteil', 'Land', 'Brieftabelle', and 'Stichworte'. Below the form is a table with columns for 'Name', 'Firma', 'Straße', 'PLZ', and 'Ort'. A box labeled 'Merkmale' points to the 'Merkmale' column in the table.

Name	Firma	Straße	PLZ	Ort
	Deutsche Telekom	Friedrichstr. 50	10117	Berlin
	FlowFact AG	Schönhauser Straße 17a	50988	Köln
		Filtsteinweg 12	39057	Eppan
		Sonnenalle 12	14979	Großbeeren
	Ökotech Haushaltsgeräte	Inzenbergstraße 67	15031	Mehlow
	Notariat Maximilian	Mehower Allee 12	12687	Berlin
	Vogel GmbH & Co. KG	Am Vögenleich 19	18057	Plostock
		Alberinerstr. 18	14165	Berlin
	Notariat Maximilian	Mehower Allee 12	12687	Berlin
	Mallorca Tours	c/Pere Estruch 26	07930	Binnisheim
		Kühlgasse 8	50676	Köln
	Notariat Maximilian	Mehower Allee 12	12687	Berlin
	Vogel & Söhne	Bleibhausstr. 10	10707	Berlin
	Traubau GmbH	Mühlenstr. 31	14770	Brandenburg
		Kölnstr. 78	14842	Weider
		Mühlstr. 79	12525	Schönefeld

Die Adresdaten werden in der FlowFact-Tabelle AD abgelegt.

## 4. Die inhaltliche Struktur von FlowFact

Beim Import sollten folgende inhaltliche Regeln beachtet werden:

- Der Leerstand sollte max. als eine virtuelle Adresse erfasst werden
- Mieter, Eigentümer, ehemaliger Mieter sind mit einem Merkmal zu versehen.
- Es ist festzulegen, welche Merkmale durch die Schnittstelle beschrieben werden
- Wir empfehlen, in der Adresse keine Merkmale für Objekte zu hinterlegen
- Die Adresse ist mit der Wohnung zu verknüpfen

### Objekte:

Das Programmfenster Objekte dient zur Darstellung der Objekte, Einheiten und ggf. Mietverträge.

In der Praxis werden Objekte und Wohnungen hierarchisch miteinander verknüpft. Die Mieter und Eigentümer werden als Adressverlinkung mit dem Objekt verknüpft.

Folgenden Prämissen sollten beachtet werden:

- Wahlmöglichkeit, dass nur der Leerstand übergeben wird
- Unterscheidungsmöglichkeiten nach Objektart bzw. Gewerbeeinheiten
- Hierarchische Verknüpfung von Objekt und Wohnungen
- Übernahme der HV-Daten in eigene FF-Feldarten
- Anzeige dieser Daten in eigenem Karteireiter
- Eingabehilfen für Objekte, Wohnungen und Gewerbe beachten
- Unterscheidung des Leerstandes anhand von Aktiv/inaktiv
- Alle Objekte grundsätzlich auf „inaktiv“ setzen, ebenso die vermieteten Wohnungen
- Das Feld „Kennung“ sollte eindeutig sein. Es besitzt z.Zt. 10 Stellen, wird aber auf mehr Stelle erweitert. Hier sollte der Standardschlüssel aus der HV hinterlegt sein
- Das Feld „Bezeichnung intern“ ist zu füllen, möglichst mit einer frei definierbaren Syntax nach dem Muster Objektart, Anzahl Zimmer, Lage, Anschrift
- Ggf. ist das Feld Abteilung zu belegen
- Mietwohnungen sind mit „Miete“ zu belegen.
- Quelle und Anbieter sollten nicht für die Darstellung von Mieter bzw. Eigentümer genutzt werden, sondern in einem Adressverknüpfungsfeld dargestellt werden.
- Die Eingabehilfen sollten für die HV-Objekte bestimmt werden können (siehe Beispiel eines HV-Anbieters)
- Alle für die Portalübertragung genutzten Felder sind rot bzw. gelb (Pflichtfelder) dargestellt. Diese sollten mit Ausnahme der Anschrift der Wohnung oder des Objekts nicht direkt gefüllt werden. Vielmehr sollten eigene Felder befüllt werden und diese in einem separaten Karteireiter (in unserem Fall HV) dargestellt werden. Die zum Vertrieb anstehenden Wohnungen müssen sowieso mit den fehlenden Daten manuell ergänzt werden.
- Objektart getrennt nach Objekten, Wohnung und Gewerbe festlegen
- Das Feld Datei ist mit der Kennung zu füllen

## 4. Die inhaltliche Struktur von FlowFact

The screenshot shows a software window titled 'Objekte (1003 MW Vogt, 2 ZKB, Geigerstr. 24) - geändert'. It features a table with columns for 'Feldart' and 'Eingabe'. The table contains the following data:

Feldart	Eingabe
Zimmer	2
Stadtviertel	
Objektart	Etagenwohnung
Alt/Neubau	
Headline	Einloftige 2-Zimmer-Wohnung im Süden von Diederstadt
Gruppennummer	
Mieter	Karl Zufrieden
Straße	Geigerstr. 24
Land_PLZ_Ort	9891 Diederstadt
Miete	8.980,00
QmMiete	
W/warmiete	8.780,00
Nebenkosten	
Nutzfläche	
Stockwerk	1

Callout boxes in the image point to the following elements:

- Kennung**: Points to the 'Kennung' field with value '1003'.
- Eingabehilfe**: Points to the 'Eingabe' column header.
- Objektart**: Points to the 'Objektart' field with value 'Etagenwohnung'.
- Adressverlinkung**: Points to the 'Straße' field with value 'Geigerstr. 24'.
- Miete/Kauf**: Points to the 'Miete' field with value '8.980,00'.
- Aktiv/inaktiv**: Points to the 'Aktiv' checkbox, which is checked.
- Bezeichnung intern**

Beispiel zur Festlegung von Eingabehilfen, Objektart, Kennung und Bezeichnung intern in einer HV-Software

The 'Einstellungen' dialog box contains the following settings:

- Datenquelle**: Haussoft
- Flowfact Datenbank Passwort**: [Redacted]
- Felder für interne Bezeichnung**: NAME\_NAME2.ORT\_STR
- Maske für Wohnung- und Mieter-Schlüssel z.B. WW/W.MMMM**: WW/W.MMMM
- Info als Merkmal**: KAUTION
- Abteilung, Nr. der Abteilung**: Haussoft, 55555
- Eingabehilfe für Häuser**: Mehrfamilien-/Renditehäuser
- Objektart für Häuser**: Mehrfamilienhaus
- Eingabehilfe für Wohnungen**: Wohnungen
- Objektart für Wohnungen**: Wohnungen
- Eingabehilfe für Mietverträge**: Mietvertrag
- Objektart für Mietverträge**: Mieter
- Eingabehilfe für Mietverträge - Gewerbe**: Mietvertrag - Gewerbe
- Objektart für Mietverträge - Gewerbe**: Mieter - Gewerbe

Additional options include 'Feld-Kürzel aus Bezeichnung' (checked) and a 'Farben' section with color-coded buttons for 'Kostenarten' (green), 'Verteiler' (orange), and 'Infos' (blue).

## 5. Die Stufen im Detail

### Stufe I Übergabe per XML-Schnittstelle

Das Wesentliche wurde bereits im Abschnitt II dargestellt. Der Ablauf erfolgt in 2 Schritten. Die HV-Software erzeugt die Daten im XML-Format auf Basis der OpenImmo-Schnittstelle. FlowFact ließt diese Daten ein.

Der Vorteil besteht in einer relativ robusten Schnittstelle. Sie kommt insbesondere zur Anwendung bei gehosteten Systemen, wo ein Direktzugriff schlecht zu realisieren ist.

Detaillierte Schnittstellenbeschreibungen finden Sie unter [www.openimmo.de](http://www.openimmo.de)

Auf Wunsch erhalten Sie von der FlowFact AG weitere Informationen.

### Stufe II FlowFact Developer (Objektmodell)

Das Objektmodell gestattet direkten Zugriff auf die FlowFact Datenbank. Wesentliche Funktionen wurden gekapselt, so dass die Schnittstelle unabhängig von einzelnen Flowfact-Releases betrieben werden kann.

Ein ausführliche Beschreibung finden Sie unter

<http://www.immo-erfolg.de/download/ffdeveloper/ffdeveloper.zip>

Für weitere Hinweise und Anregungen sind wir Ihnen jederzeit dankbar.  
Diese richten Sie bitte an: [holm.mai@flowfact.de](mailto:holm.mai@flowfact.de)

Köln, November 2004