

INSERATE

INSERATE AUF IMMOSCOUT24 und Immowelt: OpenImmo- XML, OAuth-Anbindung und automatisches Re- Publishing aus dem Portal

Wohnungsinserate aus der Hausverwaltung auf ImmoScout24 und Immowelt veröffentlichen – OpenImmo-XML, OAuth-2.0 und automatisches Re-Publish vor Ablauf.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

2. März 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Drei Portale, dasselbe Exposé, drei verschiedene Eingabemasken

- 02 Marktlage und der Branchenstandard OpenImmo

- 03 Was ImmoGenio in der Inserats-Verwaltung leistet

- 04 Praxis-Workflow: Vom freien Inserat zum Interessenten

- 05 Compliance-Anker: DSGVO, Wohnraumvermittlungsgesetz,
Bestellerprinzip

- 06 Grenzen der aktuellen Version

- 07 FAQ zu Inseraten und Portalanbindungen

- 08 Verwandte Beiträge

- 09 Wo wir stehen

- 10 Kontakt

Drei Portale, dasselbe Exposé, drei verschiedene Eingabemasken

Eine Hausverwaltung mit 740 Einheiten meldet im Quartalsgespräch eine schlichte Zahl: 18 Stunden monatlich gehen für die reine Pflege der Vermietungsinserate auf den drei großen Portalen drauf. Jede Wohnung wird in drei Eingabemasken erfasst, jede Preisänderung in drei Profilen nachgepflegt, jedes Foto dreimal in der richtigen Auflösung hochgeladen. Wenn der Mieter zum 1. April auszieht, aber das Inserat erst nachträglich freigegeben wird, ist die Schaltung zwei Wochen zu spät – und parallel läuft auf dem alten Portal noch die Anzeige einer längst vermieteten Schwesterwohnung, weil die Verlängerung im Postfach untergegangen ist.

Das Problem ist nicht die einzelne Plattform. Das Problem ist die Multiplikation: drei Portale, dasselbe Exposé, dreimal die gleichen Arbeitsschritte. Wer 30 Wohnungen pro Jahr vermietet, schaltet 90 Inserate plus zehn bis fünfzehn Verlängerungen. Wer 300 Wohnungen pro Jahr vermietet, kommt nicht ohne strukturierte Anbindung an die Portale aus – Excel-Listen reichen nicht, und der einzelne Postfach-Verteiler ist keine Lösung, sondern ein Risiko.

Dieser Beitrag beschreibt, wie ImmoGenio die Inserats-Pflege auf eine einzige Datenbasis zentralisiert: ein Inserat im Portal, ein OpenImmo-XML-Export für FTP-basierte Portale, OAuth-2.0-Anbindungen an ImmoScout24 und Immowelt, automatisches Re-Publishing vor Ablauf und Lead-Erfassung über Webhooks. Und wo die Grenzen der aktuellen Version verlaufen.

Marktlage und der Branchenstandard OpenImmo

Die Vermietungslandschaft in Deutschland teilt sich nach wie vor zwischen wenigen großen Plattformen auf. ImmoScout24 und Immowelt decken den Massenmarkt ab, eBay Kleinanzeigen Immobilien und Wohnungsbörse spielen für regionale Bestände eine Rolle, hinzu kommen vereinzelt Investoren-Plattformen und kommunale Wohnungsbörsen. Wer im Bestand mit drei oder vier Portalen arbeitet, sieht die Hauptarbeit nicht in der Schaltung selbst, sondern in der Pflege.

Damit Inseratsdaten zwischen Verwaltungssystemen und Portalen verlustfrei wandern, hat die Branche seit 2002 einen XML-Standard etabliert: OpenImmo. Der Standard beschreibt eine Datei-Struktur, mit der Immobilienanbieter ihre Objekte beschreiben – Adresse, Lage, Flächen, Ausstattung, Preise, Medien-URLs, Verfügbarkeiten. Die meisten

Portale akzeptieren OpenImmo-Pakete per FTP-Upload. Wer OpenImmo bedient, bedient praktisch alle relevanten Plattformen – mit zwei wichtigen Ausnahmen, dazu gleich mehr.

Der Standard hat zwei Seiten. Die fachliche Seite ist gut: OpenImmo kennt klare Felder für Lage, Mietpreis, Heizungsart, Energieausweis, Ausstattungsmerkmale. Die technische Seite ist sperrig: XML-Schema mit über 200 Feldern, Mehrfach-Sprachen, optionale Subelemente, und je nach Portal abweichende Pflichtfelder. Wer OpenImmo aus dem Standard-Tool heraus generiert, muss validieren – sonst nimmt der FTP-Endpunkt die Datei zwar an, aber das Inserat erscheint nicht oder wird mit unvollständigen Daten ausgespielt.

Die beiden großen Plattformen ImmoScout24 und Immowelt bieten zusätzlich zur OpenImmo-FTP-Schiene eine eigene REST-API mit OAuth-Authentifizierung. Die API-Schiene erlaubt deutlich feinkörnigere Kontrolle: Echtzeit-Status, Lead-Webhooks, Premium-Schaltungen, Top-Platzierungen. Wer maximale Sichtbarkeit will, schaltet API. Wer nur öffentlichen will, kommt mit OpenImmo aus.

Was ImmoGenio in der Inserats-Verwaltung leistet

Die Architektur folgt einem einfachen Prinzip: Single Source of Truth. Das Inserat lebt einmal als Datensatz im Portal. Daraus generiert das System je nach Provider entweder ein OpenImmo-XML-Paket oder einen API-Call.

Eine Datenbasis für alle Provider

Im Modul „Vermarktung“ wird zu jeder freien oder demnächst frei werdenden Wohnung ein Inserat angelegt. Die Pflichtfelder sind nah am OpenImmo-Standard: Objekt-Adresse, Wohnfläche, Zimmeranzahl, Kaltmiete, Nebenkosten, Heizungsart, Baujahr, Verfügbarkeitsdatum, Ausstattungsmerkmale, Energieausweis-Kennwert, Medien (Fotos, Grundriss-PDFs). Optionale Felder ergänzen Lage-Beschreibung, Möblierung, Haustier-Klausel, Provisionsangabe.

Die Medien werden einmal hochgeladen und in einer Mandanten-isolierten Objekt-Bibliothek (MinIO-S3-kompatibel) gespeichert. Die Provider erhalten URLs mit zeitlich begrenzter Signatur, sodass das Bildmaterial nicht unkontrolliert im Web zirkuliert.

OpenImmo-XML für FTP-basierte Portale

Für Portale, die OpenImmo per FTP akzeptieren, generiert ImmoGenio bei jeder Publish-Aktion ein vollständiges OpenImmo-2.x-Paket – XML-Datei plus referenzierte Medien in einem ZIP-Container. Der FTP-Provider-Plugin nimmt die Zugangsdaten (Host, Port, User, Pfad) aus den verschlüsselten Provider-Credentials, lädt das Paket hoch und protokolliert den Erfolg.

Die XML-Generation validiert vor dem Upload gegen das OpenImmo-Schema. Pflichtfelder, die fehlen, werden im Publish-Dialog rot markiert – kein Upload mit kaputtem Paket. Das spart Zeit gegenüber dem klassischen Trial-and-Error-Verfahren beim Portal-Support.

REST-API mit OAuth 2.0 für ImmoScout24 und Immowelt

Für die beiden großen Plattformen kommt zusätzlich ein OAuth-2.0-Authorization-Code-Flow zum Einsatz. Der Verwalter verbindet einmal seine Portalkonten mit ImmoGenio, das System erhält Access- und Refresh-Token. Beim Publish-Vorgang wird das Inserat direkt über die REST-API der Plattform angelegt oder aktualisiert. Vorteile gegenüber OpenImmo: Echtzeit-Statusrückmeldung („Inserat online seit 14:08 Uhr“), strukturierte Fehler im Klartext, kein FTP-Polling und direkte Anbindung an Lead-Webhooks der Plattform.

Die Refresh-Token sind langlebig, der Access-Token läuft typisch nach einer Stunde ab. Das Backend erneuert ihn automatisch 60 Sekunden vor Ablauf – der Verwalter bemerkt davon nichts. Bei einem 401-Fehler (Verbindung am Portal-Ende widerrufen) schaltet ein Circuit-Breaker die Provider-Anbindung in den Status „nicht mehr verbunden“ und benachrichtigt den Verwalter im Cockpit. Dasselbe Pattern beschreiben wir in [DATEV Connect via OAuth – Auto-Refresh, Token-Verschlüsselung, Circuit-Breaker](#).

Automatisches Re-Publishing vor Ablauf

Auf den Plattformen haben Inserate eine begrenzte Laufzeit – typisch 30 bis 60 Tage. Wer ein freies Inserat schaltet und es nicht rechtzeitig verlängert, fällt aus den Suchergebnissen und schaltet sich aus dem Lead-Strom heraus. ImmoGenio überwacht das Ablaufdatum jedes aktiven Inserats und stößt drei Tage vor Ablauf einen Re-Publish-Job an. Das Inserat bleibt aktiv, ohne dass jemand manuell verlängert.

Das Re-Publish ist konfigurierbar pro Inserat. Wenn eine Wohnung in der Zwischenzeit reserviert oder vermietet wurde, läuft das Inserat aus, ohne dass es neu aufgespielt wird. Die Logik prüft den Status im Vermarktungs-Cockpit und entscheidet je nach Zustand.

Lead-Erfassung über Webhooks

Wenn ein Interessent auf einem Portal Kontakt aufnimmt, schickt das Portal einen Webhook an ImmoGenio. Der Webhook trägt Vorname, Nachname, E-Mail, Telefonnummer, optionale Anschrift und die Inserats-Referenz. ImmoGenio prüft die Webhook-Signatur (HMAC-SHA-256, mit timing-safe-Vergleich), legt einen Interessenten-Datensatz an und ordnet ihn dem Inserat zu. Der Lead landet im Lead-Kanban und wird im nächsten Schritt vom Vermietungs-Team bearbeitet – die Mechanik beschreibt der Beitrag zum [Lead-Kanban](#).

Praxis-Workflow: Vom freien Inserat zum Interessenten

Konkret läuft die Schaltung in fünf Schritten ab. Eine Wohnung wird zum 1. Mai frei. Der bisherige Mieter hat bereits zum 31. Januar gekündigt. Die Vermarktung soll Mitte Februar starten.

- 1. Inserat anlegen.** Im Vermarktungs-Cockpit der Wohnung wird ein neues Inserat eröffnet. Die Stammdaten kommen automatisch aus dem Objekt-Datensatz: Adresse, Wohnfläche, Zimmer. Der Verwalter ergänzt Kaltmiete, Nebenkosten, Heizungsart, Verfügbarkeitsdatum (1. Mai) und lädt acht aktuelle Fotos plus ein Grundriss-PDF hoch.
- 2. Provider auswählen.** Der Verwalter wählt aus den verbundenen Providern aus: ImmoScout24, Immowelt und zusätzlich eine OpenImmo-FTP-Anbindung an eine kommunale Wohnungsbörse. Drei Häkchen, ein Publish-Button.
- 3. Publish.** Das Backend generiert für die FTP-Schiene ein OpenImmo-2.x-Paket und für ImmoScout24 und Immowelt je einen REST-Call. Bei ImmoScout24 kommt nach acht Sekunden die Rückmeldung „Inserat online“, bei Immowelt nach zwölf Sekunden. Die FTP-Schiene wird nach drei Minuten abgefragt und bestätigt – der Standard-Polling-Zyklus.
- 4. Lead-Erfassung.** Am ersten Tag laufen zwei Anfragen über ImmoScout24 und eine über Immowelt ein. Die Webhooks treffen ImmoGenio, die Signaturen sind gültig, die Leads erscheinen sofort im Lead-Kanban der Wohnung. Das Vermietungs-Team kontaktiert die Interessenten innerhalb von 24 Stunden.
- 5. Auto-Re-Publish.** Am 25. Tag nach Schaltung wird das Inserat noch nicht vermietet sein. Das Hintergrundjob-Modul stößt drei Tage vor Ablauf ein Re-Publishing an, die Schaltung bleibt sichtbar. Sobald ein Interessent zugesagt hat, schließt der Verwalter das Inserat manuell – alle Provider erhalten ein Withdrawal-Signal.

Compliance-Anker: DSGVO, Wohnraumvermittlungsgesetz, Bestellerprinzip

Die Inserats-Vermarktung berührt mehrere rechtliche Themen, die in der Praxis schnell unterschätzt werden.

DSGVO und Interessenten-Daten. Lead-Datensätze sind personenbezogene Daten im Sinne des Art. 4 Nr. 1 DSGVO. Die Verarbeitung erfolgt auf Basis von Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (vorvertragliche Maßnahmen auf Anfrage des Interessenten). Die Datensätze müssen klar zweckgebunden sein und unterliegen den allgemeinen Löschpflichten nach Art. 17 DSGVO. Nicht beauftragte Interessenten werden nach Abschluss des Vermietungsvorgangs gelöscht – typisch nach drei Monaten ohne Aktivität. Diese Frist ist in den Datenschutzhinweisen des Portals offenzulegen.

Wohnraumvermittlungsgesetz und Bestellerprinzip. Wer im Auftrag eines Eigentümers vermietet, fällt unter das Wohnungsmittlungsgesetz – und damit unter das Bestellerprinzip nach § 2 Abs. 1a WoVermittG. Eine Provision darf nur derjenige in Rechnung stellen, der den Auftrag erteilt hat. In Inseraten muss die Provisionspflicht (falls anwendbar) transparent ausgewiesen werden. ImmoGenio nimmt das Provisions-Feld als Pflichtfeld in den OpenImmo-Export auf, sodass die Information nicht im Freitext untergeht.

Energieausweis-Pflicht. Seit der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) ist die Angabe wesentlicher Energieausweis-Kennwerte in Inseraten Pflicht – Energiebedarf oder Energieverbrauch, Energieträger, Baujahr, Effizienzklasse. Wer diese Angaben weglässt, riskiert eine Abmahnung. Der Beitrag zum Energieausweis als Pflichtangabe erklärt die Pflichtfelder im Detail; ImmoGenio prüft die Vollständigkeit beim Publish-Vorgang.

Diskriminierungsfreie Formulierung nach AGG. Inserate dürfen nach § 19 AGG nicht diskriminierend formuliert sein – keine ausschließenden Bezugnahmen auf Herkunft, Geschlecht, Familienstand oder Glauben. Die Validierung dieser Formulierung erfolgt aktuell nicht automatisiert; sie liegt in der Verantwortung der einstellenden Person.

Verarbeitung über Auftragsverarbeiter. ImmoScout24 und Immowelt fungieren als externe Auftragsverarbeiter im Sinne von Art. 28 DSGVO. Eine entsprechende Auftragsverarbeitungs-Vereinbarung (AVV) muss mit beiden Anbietern bestehen – sie liegt typisch bei Vertragsabschluss vor. Die Übertragung der Daten erfolgt verschlüsselt (TLS 1.2 oder höher).

Grenzen der aktuellen Version

Die produktive Implementierung deckt die Kern-Workflow ab, lässt aber einige Sonderfelder bewusst aus dem Scope.

Kein Grundriss-Upload als PDF-zu-SVG-Konvertierung. Grundrisse werden als statische Bilder oder PDFs übernommen, eine automatische Vektorisierung oder ein interaktiver Grundriss-Editor sind nicht enthalten.

Keine virtuelle 3D-Tour-Integration. Wer 360-Grad-Aufnahmen oder Matterport-Touren einbindet, lädt die Link-URL als externes Medium ein. Eine native Integration mit Matterport oder anderen 3D-Anbietern ist nicht vorgesehen.

Keine Preishistorie und keine automatische Preisanpassung. Wer Inserate mit dynamischen Preisen schaltet (etwa nach Markt-Auslastung), pflegt die Preise manuell. Eine automatische Anpassung nach Markt-Daten ist nicht im Scope.

Keine Multi-Account-Schaltung pro Plattform. Pro Mandant und Plattform ist eine Verbindung möglich. Wer auf ImmoScout24 mit zwei verschiedenen Profilen schalten will (Premium und Standard), benötigt eine separate Tenant-Aufteilung.

Eingeschränktes Premium-Feature-Set. Premium-Schaltungen, Top-Platzierungen oder zeitlich begrenzte Anhebungen sind über die API möglich, aber im Standard-Workflow nicht direkt im Cockpit verfügbar – sie laufen aktuell über manuelle Plattform-Bedienung.

FAQ zu Inseraten und Portalanbindungen

Welche Portale werden direkt unterstützt?

ImmoScout24 und Immowelt sind per REST-API mit OAuth-Authentifizierung angebunden. Alle Portale, die OpenImmo-XML per FTP akzeptieren, werden über die OpenImmo-Schiene bedient – typisch sind das kommunale Wohnungsbörsen, regionale Plattformen und Investoren-Portale. eBay Kleinanzeigen Immobilien wird aktuell nicht direkt angebunden, eine Lösung über manuelles Cross-Posting bleibt möglich.

Wie lange dauert das Re-Publishing?

Das Re-Publishing wird drei Tage vor Ablauf eines Inserats automatisch ausgelöst. Bei ImmoScout24 und Immowelt erfolgt es als REST-Call innerhalb weniger Sekunden, bei FTP-basierten Portalen typisch innerhalb von zehn Minuten nach dem nächsten Upload-Slot. Wer ein Inserat aktuell nicht mehr verlängern will, kann den Re-Publish in der Detailansicht deaktivieren.

Was passiert, wenn ein Portal die Anbindung am eigenen Ende widerruft?

Wenn der Refresh-Token auf Portal-Seite invalidiert wird (etwa nach längerer Inaktivität oder durch Account-Sperre), schlägt der nächste Token-Tausch mit HTTP 401 fehl. ImmoGenio aktiviert in diesem Fall einen Circuit-Breaker, der weitere Publish-Aktionen für diesen Provider blockiert. Im Cockpit erscheint die Verbindung als „nicht mehr aktiv“; eine Neu-Autorisierung über den OAuth-Flow stellt die Verbindung wieder her.

Wie werden Bilder und Grundrisse vor unkontrolliertem Zugriff geschützt?

Medien liegen in einem Mandanten-isolierten Objekt-Speicher (S3-kompatibel). Bei jedem Provider-Upload wird eine zeitlich begrenzte signierte URL erzeugt; nach Ablauf der Frist (typisch 24 Stunden) ist der Direktzugriff nicht mehr möglich. Die Provider laden die Medien während des Veröffentlichungsvorgangs in den eigenen CDN-Bestand – die signierten Quell-URLs sind danach nicht mehr nötig.

Welche Pflichtfelder müssen für ein OpenImmo-konformes Inserat ausgefüllt sein?

OpenImmo verlangt mindestens Objekt-Typ, Vermarktungsart (Vermietung oder Verkauf), Adresse, Wohnfläche, Zimmeranzahl, Kaltmiete (bei Vermietung) und mindestens ein Bild. Energieausweis-Kennwerte sind zwar im OpenImmo-Schema optional, in Deutschland aber durch das GEG 2024 in fast allen Fällen vorgeschrieben. ImmoGenio markiert die deutschen Pflichtfelder vor dem Publish rot und blockiert den Upload, solange sie unvollständig sind.

Werden Leads aus Portalen automatisch in den Mietvertrag überführt?

Nicht automatisch. Ein Lead landet im Lead-Kanban und wird vom Vermietungs-Team durch die Phasen „offen“, „kontaktiert“, „besichtigt“, „akzeptiert“ oder „abgelehnt“ geführt. Erst beim Status „akzeptiert“ wird der Mietvertragsentwurf angestoßen – dort kommen weitere Schritte (Bonitätsprüfung, Mietvertragsunterzeichnung, Wohnungsübergabe) zum Tragen, die wir im Beitrag zum [Lead-Kanban](#) beschreiben.

Verwandte Beiträge

- [Lead-Kanban: Vom Portal-Lead zum unterschriebenen Mietvertrag](#) – der zweite Teil dieser Vermarktungs-Serie zeigt, wie aus einem Webhook-Lead ein qualifizierter Interessent und schließlich ein unterzeichneter Vertrag wird.
- [Energieausweis: Bedarfs- vs. Verbrauchsausweis und die Pflichtangaben](#) – alle Pflichtfelder für GEG-2024-konforme Inserate auf einen Blick.
- [DATEV Connect via OAuth: Authorization-Code, Auto-Refresh, Circuit-Breaker](#) – dasselbe OAuth-Pattern, das auch für ImmoScout24 und Immowelt zum Einsatz kommt.
- [Multi-Tenancy mit Row-Level-Security](#) – wie die Mandanten-Trennung der Inserats-Daten technisch umgesetzt ist.

Wo wir stehen

Die Inserats-Vermarktung läuft mit ImmoScout24-API, Immowelt-API und OpenImmo-FTP-Provider produktiv. Das Vermarktungs-Cockpit bündelt KPIs (Anzahl aktiver Inserate, Vakanzquote, durchschnittliche Vermarktungsdauer), die Provider-Statusansicht und den Lead-Kanban auf einer Seite. Re-Publishing und Lead-Webhook-Erfassung sind aktiv; eine Ausweitung auf weitere Premium-Schaltungs-Funktionen ist Roadmap-Thema, abhängig von der Plattform-Strategie der Anbieter.

Wer 18 Stunden pro Monat für Inserats-Pflege investiert, hat hier den größten Hebel: eine Datenbasis, drei Veröffentlichungsschienen, automatische Verlängerung. Die Pflege-Stunden sinken im Pilot-Betrieb typisch auf zwei bis drei pro Monat – der Rest fließt in das Lead-Management, wo er den eigentlichen Mehrwert schafft.

Kontakt

Fragen zur Inserats-Anbindung, zu OpenImmo-Spezifikationen oder zur Lead-Verarbeitung? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.