

Kundentage 2026

Update aus dem Prioritätenkreis sowie Neues aus K-ZWO



Mohsin Iqbal
Consultant Immobilien-
management



Thomas Ullrich
Product Owner KZWO



Agenda

- Update aus dem Prio-Kreis
- Einbindung von KI in K-ZWO
- Gewünschte Verbesserungen
- Neues aus K-ZWO
- E-Rechnungen
- K-ZWO Begehung



Update aus dem Prioritätenkreis

Was ist der Prio-Kreis?

Ein Workshop für Kunden, um mit dem K-ZWO Team in einen direkten Austausch für Weiterentwicklungen und Verbesserungen zu gehen.

Agenda durch Kunden

Agendapunkte wurden von Kundenseite vorgeschlagen, von uns eingeordnet und entsprechend priorisiert.

Einbindung von KI

Wie können wir KI in unsere Software integrieren, um das Tagesgeschäft zu vereinfachen?

Allgemeine Verbesserung

Von Kunden gemachte Vorschläge, die Software besser zu machen mit gemeinsamer Priorisierung der Weiterentwicklungen.

Einbindung von KI in K-ZWO

Wie wollen wir KI in unsere Software integrieren?

KI Aufholbedarf

KI entwickelt sich von einem Differenzierungsmerkmal zu einer Markterwartung

Schnittstellen- pflicht

Kunden erwarten eine offene Plattform mit APIs, diese sind Voraussetzung für verschiedene KI-Lösungen, Mieterportale, andere Tools von Drittanbietern

Größter Nutzen in Prozess- automatisierung

- automatische Rechnungsverarbeitung
- KI-gestützte Vertragserfassung
- automatisiertes Eigentümerreporting

Gewünschte Verbesserungen der Software

Was sind aktuelle Themen bei unseren Kunden, bei denen es Verbesserungsbedarf gibt?

Nebenkosten

- Deckelung von Nebenkosten soll künftig auf Belegebene erfolgen. Umsetzung eingeplant, da bei mehreren Kunden Bedarf
- Wunsch nach monatlicher Prüfung der Umlagefähigkeit unter Berücksichtigung von Sonderregelungen

Benutzer- und Rechteverwaltung

- Aktuelle Rechteverwaltung zu komplex
- Vereinfachung durch zentrale Benutzerverwaltung
- Automatische Rechtevergabe über Gruppen wird umgesetzt

Schadensmeldungen

- Filter für erledigte Schäden werden ergänzt
- Struktur und Prozesskette müssen weiterentwickelt werden
- App-/Cloud-Lösung wird auf Umsetzbarkeit geprüft

Neues aus K-ZWO

Übersicht:

- 1. E-Rechnung**
- 2. Workflow's**
3. Buchungsläufe
- 4. Nebenkostenabrechnung**
5. Excel-Import
- 6. Indexregelvorlagen**
7. Umsatzabrechnung
- 8. Vertragsverwaltung**
9. Zähler- und Technikverwaltung
- 10. Reporting und Auswertungen**

E-Rechnung

Der digitale Rechnungsprozess wird breiter, flexibler und transparenter.

- 1. E-Rechnungsversand nun auch für Nebenkostenabrechnungen**
- 2. Zentrale Versandadresse im Adresszweck \$ERC sowie zusätzliche CC, -BCC- und Zusatzmail-Empfänger**
 - Zusatz-Mails wahlweise mit PDF, XML oder beiden Formaten
- 3. Archivierung und Versandhistorie mit Empfänger- und Versandinformationen erweitert**

E-Rechnung

Steuernummer:

Mietvertragsnummer: 0890.0777.000002.01

Sehr geehrter Herr Max Paulmann Mustermann

Bezeichnung	Betrag netto
ABC Miete Werbefläche, MTE:0777012 Gastronomie	110,00 €
ABC Miete Werbefläche, MTE:0777012 Gastronomie	100,00 €
ABC Miete Werbefläche, MTE:0777012 Gastronomie	333,00 €
ABC Miete Werbefläche, MTE:0777012 Gastronomie	50,00 €
Gesamt netto	593,00 €
zzgl. 19,00% MwSt.	112,67 €
Gesamt brutto	705,67 €

Bezeichnung	Betrag netto
ABC Miete Werbefläche, MTE:0777012 Gastronomie	27,20 €
ABC Miete Werbefläche, MTE:0777012 Gastronomie	27,20 €
ABC Miete Werbefläche, MTE:0777012 Gastronomie	27,20 €
ABC Miete Werbefläche, MTE:0777012 Gastronomie	27,20 €
ABC Miete Werbefläche, MTE:0777012 Gastronomie	27,20 €
Gesamt netto	136,00 €
zzgl. 7,00% MwSt.	9,50 €
Gesamt brutto	145,50 €

E-Rechnung Kopf

```
<cac:TaxTotal>
  <cbc:TaxAmount currencyID="EUR">122.17</cbc:TaxAmount>
  <cac:TaxSubtotal>
    <cbc:TaxableAmount currencyID="EUR">593.00</cbc:TaxableAmount>
    <cbc:TaxAmount currencyID="EUR">112.67</cbc:TaxAmount>
    <cac:TaxCategory>
      <cbc:ID>S</cbc:ID>
      <cbc:Percent>19.00</cbc:Percent>
      <cac:TaxScheme>
        <cbc:ID>VAT</cbc:ID>
      </cac:TaxScheme>
    </cac:TaxCategory>
  </cac:TaxSubtotal>
  <cac:TaxSubtotal>
    <cbc:TaxableAmount currencyID="EUR">136.00</cbc:TaxableAmount>
    <cbc:TaxAmount currencyID="EUR">9.50</cbc:TaxAmount>
    <cac:TaxCategory>
      <cbc:ID>S</cbc:ID>
      <cbc:Percent>7.00</cbc:Percent>
      <cac:TaxScheme>
        <cbc:ID>VAT</cbc:ID>
      </cac:TaxScheme>
    </cac:TaxCategory>
  </cac:TaxSubtotal>
</cac:TaxTotal>
<cac:LegalMonetaryTotal>
  <cbc:LineExtensionAmount currencyID="EUR">729.00</cbc:LineExtensionAmount>
  <cbc:TaxExclusiveAmount currencyID="EUR">729.00</cbc:TaxExclusiveAmount>
  <cbc:TaxInclusiveAmount currencyID="EUR">851.17</cbc:TaxInclusiveAmount>
  <cbc:PayableAmount currencyID="EUR">851.17</cbc:PayableAmount>
</cac:LegalMonetaryTotal>
```

E-Rechnung Fuß

```
<cac:InvoiceLine>
<cbc:ID>2</cbc:ID>
<cbc:InvoicedQuantity unitCode="C62">1.00</cbc:InvoicedQuantity>
<cbc:LineExtensionAmount currencyID="EUR">100.00</cbc:LineExtensionAmount>
<cac:InvoicePeriod>
<cbc:StartDate>2022-01-01</cbc:StartDate>
<cbc:EndDate>2022-01-31</cbc:EndDate>
</cac:InvoicePeriod>
<cac:Item>
<cbc:Name>ABC Miete Werbefläche, MTE:0777012 Gastronomie</cbc:Name>
<cac:ClassifiedTaxCategory>
<cbc:ID>S</cbc:ID>
<cbc:Percent>19.00</cbc:Percent>
<cac:TaxScheme>
<cbc:ID>VAT</cbc:ID>
</cac:TaxScheme>
</cac:ClassifiedTaxCategory>
</cac:Item>
<cac:Price>
<cbc:PriceAmount currencyID="EUR">100.00</cbc:PriceAmount>
</cac:Price>
</cac:InvoiceLine>
```

Ansicht im Ultramarine Viewer

XRechnung: Informationen zum Käufer		XRechnung: Informationen zum Verkäufer	
Leitweg-ID:	000002 Max Paulmann Mustermann	Firmenname:	Duck Bertel Dagobert
Name:	Max Paulmann Mustermann	Adresszeile 1:	Robert-Leinen Straße
Adresszeile 1:	Musterstr. 204	Adresszeile 2:	
Adresszeile 2:	p.r.	Adresszeile 3:	
Adresszeile 3:		PLZ:	52146
PLZ:	52066	Ort:	Würselen
Ort:	Aachen	Bundesland:	
Bundesland:		Ländercode:	DE
Ländercode:	DE	Name:	Gisela Jansen
Kennung:	000002	Telefon:	01181/1717
Schema der Kennung:		E-Mail-Adresse:	gia@gypsilon.de
Name:			
Telefon:			
E-Mail-Adresse:			

Rechnungsdaten			
Rechnungsnummer:	-90-26-0026	Projektnummer:	
Rechnungsdatum:	2.9.2026	Vertragsnummer:	0890.0777.000002.01
Rechnungsart:	380	Bestellnummer:	
Währung:	EUR	Auftragsnummer:	
Abrechnungsdatum der Umsatzsteuer:			
Code des Umsatzsteuer-Abrechnungsdatums:			
Abrechnungszeitraum:			
Von:			
Bis:			

Gesamtbeträge der Rechnung		
Summe aller Positionen	netto	729,00
Summe Nachlässe	netto	
Summe Zuschläge	netto	
Gesamtsumme	netto	729,00
Summe Umsatzsteuer		122,17
Summe Umsatzsteuer in Abrechnungswährung		
Gesamtsumme	brutto	851,17
Gezahlter Betrag	brutto	
Rundungsbetrag	brutto	
Summe Fremdforderungen		0,00
Fälliger Betrag	brutto	851,17

Aufschlüsselung der Umsatzsteuer auf Ebene der Rechnung		
Umsatzsteuercategorie: S		
Gesamtsumme	netto	593,00
Umsatzsteuersatz		19,00 %
Umsatzsteuerbetrag		112,67

Aufschlüsselung der Umsatzsteuer auf Ebene der Rechnung		
Umsatzsteuercategorie: S		
Gesamtsumme	netto	136,00
Umsatzsteuersatz		7,00 %
Umsatzsteuerbetrag		9,50

Zahlungsdaten		Karteninformation	
Skonto; weitere Zahlungsbedingungen:		Kartennummer:	
Fälligkeitsdatum:	5.1.2022	Karteninhaber:	
Code für das Zahlungsmittel:	30		
Zahlungsmittel:	Informationen zur Überweisung		
Verwendungszweck:			

Lastschrift		Überweisung	
Mandatsreferenznr.:		Kontoinhaber:	
IBAN:		IBAN:	DE60 3905 0000 1073 0330 01
Gläubiger-ID:		BIC:	

Workflows

Freigaben erhalten mehr Steuerung, Dokumentation und Rückkopplung.

- **Zurückleitung zur Korrektur und Bemerkungspflicht je Workflow-Schritt**
 - **Workflows können portfolioabhängig definiert werden**
 - **Verbesserte Historie, neue Auswertung**
- 

Workflows

- Favoriten
- Stammdaten
- Objekte und Verträge
- Nebenkosten
- Abrechnungen und Buchungsläufe
- Auswertungen
- Schnittstellen
- Spezialprogramme
- Administration
 - Benutzer und Benutzergruppen
 - Konfigurationstabellen
 - Tabellen Person
 - Tabellen Fibu
 - Tabellen Objekt
 - Tabellen Gebäude
 - Tabellen Flächen und Mieteinheiten
 - Tabellen Vertrag
 - Vertragsarten
 - Adresszwecke
 - Zahlungsweisen
 - Kündigungsgründe
 - Soll-/Habenstellungsarten
 - Sollstellungsänderungsgründe
 - Soll-/Habenstellungsvorlagen
 - Kautionsarten
 - Nachtragsarten
 - Risikoarten
 - Branchen
 - Branchengruppen
 - Vertragsprüfungen
 - Workflows Vertragsfreigabe
 - Workflows Mietabrechnungen

Information

Workflows Vertragsfreigabe
Indexregelvorlagen
Vermietungsverträge

	Name	Bezeichnung
1	ALLE	Alle Verträge
2	ALLE 2	Zweiter
3	OBJPTF	Objekt-Portfolio (Test Obj 66)

Workflow

ALLE, Alle Verträge

☐ Ungültig

Name

Bezeichnung

Workflowbereich

Mandant

Portfolio

Objekt

Aktion	Bezeichnung	Bemerkung ist Pflicht	Ausschluss nächste Aktion	Weiterleitungen	E-Mail auslösen	Einzelbearbeiten	Mitarbeiter
Vertrag bearbeiten	Vertrag bearbeiten	☒	☒	Vertrag freigeben	☒	☐	<Zuständigkeit nach Zugriffsrechten>
Vertrag freigeben	Vertrag freigeben	☐	☒	Vertrag bearbeiten	☒	☐	admin, mbo, kve, tul, cwo, uro, rgr, fibgs
Freigabe erteilt	Freigabe erteilt	☐	☐		☐	☐	

Nebenkostenabrechnung

Fristen, Vorauszahlungen und Auswertungen lassen sich gezielter steuern.

- **Fristendefinition nun über Monatsanzahl, auch über ein Jahr hinaus**
 - **Neuer Report zur Fristenkontrolle nach Statusgruppe**
 - **VZ-Anpassungsgruppen grenzen Kosten und Vorauszahlungen exakt ein**
 - **Vorsteueraufteilung auf Bauteilebene und erweiterte Kostenreports**
- 

Indexregelvorlagen

Wiederkehrende Indexlogik wird zentral gepflegt.

- **Indexregelvorlagen neu in den Konfigurationstabellen**
 - **Vertragsunabhängige Einstellungen einer Indexregel zentral definierbar**
 - **Vorlagen können direkt in mehrere Verträge übertragen werden**
 - **Alternativ lassen sie sich im Reiter Indexregeln einsetzen**
- 

Indexregelvorlagen

Administration

- Benutzer und Benutzergruppen
- Konfigurationstabellen
 - Tabellen Person
 - Tabellen Fibu
 - Tabellen Objekt
 - Tabellen Gebäude
 - Tabellen Flächen und Mieteinheiten
 - Tabellen Vertrag
 - Tabellen Indexabrechnung
 - Indexarten
 - Indexreihen
 - Indexregelvorlagen
 - Workflows Indexabrechnung
 - Tabellen Umsatzabrechnung
 - Tabellen Nebenkostenabrechnung
 - Tabellen Sonstige
 - Zusatzfelder
- Reportverwaltung
- Logbuch und Protokollierung
- Spezialprogramme
- System

Baukostenmanagement

Indexregelvorlage Verwendet in

1, VPI-2020 monatlich (Basisjahr: 2020)

Vorlagennummer  ☐ Ungültig

Vertragstyp ☒ Vermietung ☐ Anmietung

Indexart

Bezeichnung

Indexbeginn ☒ Vom Vertragsbeginn

Erste Anpassung zum

Anpassungstyp Höhe

Wartezeit Monate
☐ Die Wartezeit bezieht sich auf das Mietanpassungsdatum (sonst auf die letzte Anpassung)

Anp. nach erreichtem Index Monate

Oder Anp. immer im Monat

Rundung Nachkommastellen Anzahl

Anpassungsbasis

☒ BGH-Urteil beachten

Kommentar

Weitergabe zu % ☐ Aufteilung bis zu % dann %

Vertragsverwaltung

Mehr Informationen und neue Kommunikationswege stehen direkt am Vertrag bereit

- **Optionale Vertragsbezeichnung**
 - **Allgemeine Anschreiben mit und ohne Vertragsbezug**
 - **Neue Angaben und Spalten für Gebäude, Bauteil und Versanddaten**
 - **Erweiterte Widerspruchs-, Einsichts- und Fälligkeitslogik für Nebenkosten**
- 

Vertragsverwaltung

-  Stammdaten
-  Objekte und Verträge
-  Nebenkosten
-  Abrechnungen und Buchungsläufe
-  Auswertungen
 -  RentRoll
 -  Reporting
 -  Anschreiben
 -  Stammmieterliste
 -  Mietprognosen
 -   Kontenanzeigen / Direktabfragen

Berichtsauswahl

- Allgemeine Anschreiben (Vermietung)
- Umsatzmeldeschreiben
- Mahnung Umsatzmeldung
- Allgemeine Anschreiben (Anmietung)
- Allgemeine Anschreiben (ohne Vertragsbezug)

Startvorgaben

Ergebnisse

Mandant

>>

Objekt

>>

Mieter

>>

☒ Durchgeführte Programmläufe
 ☐ Offene Programmläufe
 Programmläufe eines be

Art	Start	Dauer	Status	Benutzer	Info

Reporting & Auswertungen

Neue und erweiterte Reports verbessern Kontrolle und Transparenz, siehe 3. Vortrag heute.

- **Auswertung der Vertragsfreigaben als Datendirektabfrage**
 - **Fristenkontrolle der Nebenkostenabrechnungen**
 - **Excel-Ausgabe für detaillierte Vertragslaufzeiten**
 - **Erweiterungen für Portfolios, Kostenentwicklung, Mietflächen und Leerstände**
- 



K-ZWO Begehung

Livepräsentation

K-ZWO Begehung

Marc Zimmermann und Mohsin Iqbal

K-ZWO Begehung



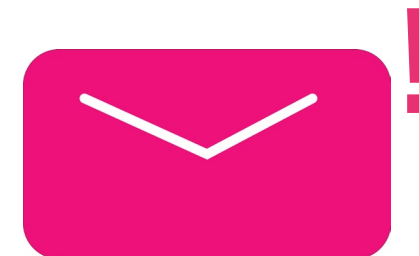
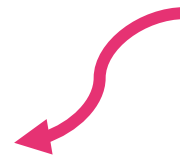
Vom Klemmbrett direkt in die Schadensmeldung.

- **Begehungen digital am Smartphone:** Checkliste, Fotos und Mängel in einem Durchgang erfassen, statt Zettel und Kamera nachträglich zusammenzuführen
- **Funktioniert auch ohne Empfang:** Keller, Tiefgarage, Technikraum. Die App speichert lokal und überträgt automatisch, sobald wieder Netz da ist
- **Jeder Mangel mit einem Klick in K-ZWO:** Der Begeher entscheidet pro Mangel, die Schadensmeldung entsteht direkt im Hauptsystem, die Schadennummer kommt zurück in die App
- **Nach Abschluss revisionssicher dokumentiert:** Abgeschlossene Begehungen sind unveränderlich und jederzeit nachvollziehbar.

K-ZWO Begehung



Zum **Newsletter anmelden** und
alle Informationen zum **GRW Chatbot** &
zur **K-ZWO Begehung**sapp erhalten.



Noch Fragen?

Agenda Kundentage 2026

gypsilon®

Softwarepionier

	Saal 1	Saal 2	Raum 1
09:00 – 09:45	Begrüßung & gypsilon gestern, heute und morgen (SSA)		
09:45 – 10:30	Einsatz von KI bei der gypsilon: Status, Entwicklungen und Prognosen (RKR)		
10:30 – 11:00	Foyer: Kaffeepause, Ausstellung & Networking		
11:00 – 12:00	GRW 2.0: Onboarding-Erfahrungen und neue Funktionalitäten (MBO)	Update aus dem Prioritätenkreis sowie Neuigkeiten in K-ZWO (TUL & MIQ)	FAQ (nur gypsilon) an unsere Experten (CLA & SSA)
12:00 – 13:00	Mittagessen		
13:00 – 14:00	Formularmanagement in gypsilon: Anlage und Pflege relevanter Dokumente (u.a. E-Rechnung, Automatikbriefe) (VPI & SSA)	Nebenkostenabrechnung: Stand der Widerspruchsbearbeitung (TUL & MIQ)	Neue Funktionalitäten in Jedox (GDR & MZI)
14:00 – 14:30	Foyer: Kaffeepause, Ausstellung & Networking		
14:30 – 15:30	Kontenpflege in gypsilon: Ausziffern, Verrechnen, Umbuchen und Stornieren (CLA & SSA)	Import von Daten, Export von Daten, die Rent Roll und csv Datenausgabe. Anbindung der Heizkostenabrechnung (TUL & MIQ)	Mahnprozess in der Finanzbuchhaltung (TBL)
15:30 – 15:35	Raumwechsel in Saal 1		
15:35 – 15:45	Abschließende Worte		

Modernisierte Buchungsläufe

Die Prüfung von Buchungsläufen wird flexibler und schneller

- 1. Ergebnisanzeige als Datendirektabfrage mit frei wählbaren Spalten**
 - 2. Farbliche Kennzeichnung geänderter Sollstellungsbeträge**
 - 3. Direktspernung zu Vormonatswerten per Doppelklick**
 - 4. Statusanzeige, SEPA-Sonderbehandlung und erweiterte Gruppierung von Buchungsläufen**
- 

Excel-Import & Migration

Massendaten lassen sich umfassender und mit weniger manueller Nacharbeit übernehmen

- 1. Zählerimport inklusive Beendigung vorhandener Zähler**
 - 2. Vertragsimport erweitert um Optionen, Verlängerungen, Sonderkündigungen**
 - 3. Bis zu 8 Sollstellungen je Vertrag, auch ohne Sollstellungsvorlage**
 - 4. Bis zu 2 Staffeld Definitionen je Sollstellung sowie Zählerwechsel per Import**
- 

Umsatzabrechnung

Neue Periodenlogik und Prognosewerte erhöhen die Flexibilität

- 1. Neuer Abrechnungsrythmus „Zeitraum“ für wechselnde Wirtschaftsjahre**
 - 2. Meldungs- und Abrechnungszeiträume folgen dem definierten Zeitraum**
 - 3. Statistische Umsätze aus Vorjahreswerten können vorgeschlagen und angepasst werden**
 - 4. Beendete Verträge werden anhand des Abrechnungszeitraums und der Mietabrechnungsregel berücksichtigt**
- 

Zähler & technische Anlagen

Import, Abrechnung und Terminverwaltung werden funktional erweitert

- 1. Zählerwechsel über den Zählerstandsimport**
 - 2. Tarifstrukturen für Wasser- und Gaszähler**
 - 3. Zusätzliche Sichtweisen zur zeitlichen Tarifabrechnung**
 - 4. Korrigierte Generierung sowie Bereinigung von Wartungs- und Prüfterminen**
- 