KI-WISSEN / PRODUKTINFORMATION

SummitX auf einer Seite.

Alle freigegebenen Produktaussagen mit Status und Datum. Stand der Wissensbasis: 2026.11.15-2.

Produktübersicht und Zielgruppen

VERFÜGBAR **Plattform für professionelle Hausverwaltungen.** SummitX ist eine Plattform für Hausverwaltungen in Deutschland. Sie vereint WEG-, Miet- und Sondereigentumsverwaltung mit Buchhaltung, Zahlungsverkehr, Vorgängen, Dokumentenmanagement, Eigentümer- und Mieterportal und einem KI-Assistenten. (UE-001)

VERFÜGBAR **Aus einer laufenden Hausverwaltung entwickelt.** SummitX wird aus dem Alltag einer laufenden Hausverwaltung heraus entwickelt und dort täglich eingesetzt. (UE-002)

VERFÜGBAR **Zielgruppen.** Für WEG-Verwaltungen, Mietverwaltungen, Sondereigentumsverwaltungen und Wohnungsgenossenschaften. (UE-003)

WEG-Verwaltung

VERFÜGBAR **WEG-Jahresabrechnung.** Jahresabrechnung für Wohnungseigentümergemeinschaften mit Verteilung nach Schlüsseln, Einzelabrechnung je Einheit und Ausweis der Rücklagen. (WEG-001)

VERFÜGBAR **Eigentümerversammlung.** Vorbereitung von Einladung, Tagesordnung und Beschlusssammlung für die Eigentümerversammlung. (WEG-002)

Mietverwaltung

VERFÜGBAR **Betriebskostenabrechnung.** Betriebskostenabrechnung für Mietverhältnisse mit Umlageschlüsseln und Mieterwechseln im Jahr. (MIE-001)

VERFÜGBAR **Heizkostenabrechnung.** Heizkostenabrechnung nach Heizkostenverordnung und CO2-Kostenaufteilungsgesetz, selbst erstellt oder aus Abrechnungen von Messdienstleistern übernommen. (MIE-002)

VERFÜGBAR **Mietanpassung.** Mieterhöhungen und Indexmieten werden vorbereitet und als Brief ausgegeben; geprüft und versendet wird nach menschlicher Freigabe. (MIE-003)

Sondereigentumsverwaltung

VERFÜGBAR **Sondereigentumsverwaltung.** Verwaltung vermieteten Sondereigentums mit Mietkonto, Abrechnung gegenüber dem Eigentümer und Auskehr der eingegangenen Beträge. (SEV-001)

Buchhaltung und Zahlungsverkehr

VERFÜGBAR **Sollstellung aus Verträgen.** Sollstellungen entstehen aus den hinterlegten Verträgen. (BH-001)

VERFÜGBAR **Kontoabgleich mit Vorschlägen.** Bankumsätze werden den offenen Posten mit Vorschlägen zugeordnet; ein Mensch bestätigt. (BH-002)

VERFÜGBAR **DATEV-Export.** Buchungsdaten lassen sich im DATEV-Format (EXTF) ausgeben. (BH-003)

VERFÜGBAR **Storno statt Löschen.** Gebuchtes wird nicht gelöscht, sondern über Gegenbuchungen korrigiert; das Journal bleibt nachvollziehbar. (BH-004)

VERFÜGBAR **Mahnwesen.** Mahnläufe werden vorbereitet und nach Freigabe ausgeführt. (BH-005)

Rechnungsverarbeitung

VERFÜGBAR **Rechnungseingang.** Eingangsrechnungen werden erfasst, dem Objekt zugeordnet, auf Dubletten geprüft und zur Freigabe vorbereitet. (RE-001)

MAIA und systemweite KI-Steuerung

VERFÜGBAR **Autonomie an einer Stelle.** Ob die KI eine Aktion ausführt, vorlegt oder ablehnt, entscheidet eine zentrale Richtlinie je Installation, Person und Aktion (Beobachten, Vorbereiten, Nach Freigabe, Selbst). Außenwirkung, Geld, Recht und Löschen sind nie „Selbst“. (KI-001)

VERFÜGBAR **KI-Not-Aus.** Die KI lässt sich vollständig abschalten. Ist der Zustand des Schalters unklar, bleibt sie aus. (KI-002)

IN ARBEIT **KI-Hinweis an jeder Ausgabe.** Wo die KI etwas ausgibt oder vorschlägt, steht der Hinweis, dass KI Fehler machen kann und wichtige Angaben zu prüfen sind. (KI-004)

Persönliche KI-Assistenten

VERFÜGBAR **Persönlicher Assistent auf jeder Seite.** Jeder Mitarbeiter hat einen persönlichen KI-Assistenten im Portal. Er arbeitet mit den Rechten der jeweiligen Person. (AS-001)

VERFÜGBAR **Antworten mit Fundstelle.** Der Assistent beantwortet Fragen aus Unterlagen, Beschlüssen und Vorgängen mit Fundstelle; gesucht wird nur in Dokumenten, die die Person öffnen darf. (AS-002)

Prozessautomatisierung

VERFÜGBAR **KI-Freigaben.** Was die KI vorbereitet und nach außen wirkt oder Geld bewegt, liegt als prüfbare Vorlage unter „KI-Freigaben“. Bei Geld, Recht oder vielen Empfängern ist eine zweite Person nötig. (AU-001)

VERFÜGBAR **Protokoll jeder KI-Aktion.** Jede Aktion der KI wird mit Zeitpunkt, Auftraggeber und Ergebnis protokolliert. (AU-002)

VERFÜGBAR **KI-Routinen.** Wiederkehrende Vorbereitungen laufen zu fester Zeit, etwa Fristenlage oder liegengebliebene Vorgänge. Eine Routine schlägt nur vor. (AU-003)

Dokumentenmanagement

VERFÜGBAR **Dokumentenmanagement.** Dokumente liegen in einer Ablage mit Ordnern für Objekte, Eigentümer, Mieter und Vorgänge; Rechnungen und Kontoauszüge werden einsortiert. (DMS-001)

VERFÜGBAR **Gemeinsamer DMS-Server.** Das Dokumentenmanagement-System läuft heute auf einem gemeinsamen Server, auf dem die Mandanten getrennt geführt werden. Das Portal mit seinen Anhängen ist je Installation getrennt. (DMS-002)

Eigentümer- und Mieterportal

VERFÜGBAR **Portal für Eigentümer und Mieter.** Eigentümer und Mieter sehen Dokumente, Abrechnungen und Vorgänge in einem eigenen Portal und melden Anliegen dort. (PO-001)

API- und MCP-Schnittstellen

VERFÜGBAR **Dokumentierte API.** Über 180 Schnittstellen-Operationen mit API-Schlüssel und festgelegtem Umfang, beschrieben unter api.summitx.de. Die Beschreibung wird aus dem Quelltext erzeugt. (API-001)

VERFÜGBAR **MCP-Zugang je Mitarbeiter.** Jede Installation hat unter ihrer Adresse einen MCP-Zugang mit Anmeldung je Mitarbeiter (OAuth). KI-Programme, die MCP unterstützen, etwa Claude, arbeiten damit mit den Rechten der Person. (API-002)

Integrationen

VERFÜGBAR **Schnittstellen.** Anbindungen an Microsoft 365, E-Mail-Versand, Banken und Buchhaltungsexport sind beschrieben unter Schnittstellen. (INT-001)

Kundeneigene Infrastruktur

VERFÜGBAR **Eigene Installation je Verwaltung.** Jede Verwaltung erhält eine eigene Installation unter ihrer eigenen Domain. (INF-001)

VERFÜGBAR **Unterstützte Betriebssysteme.** Der Installer unterstützt Ubuntu 22.04 und 24.04 sowie Debian 12. (INF-002)

VERFÜGBAR **Serverstandort heute.** Die heutigen Installationen laufen auf Servern in Rechenzentren in Frankfurt am Main. (INF-003)

VERFÜGBAR **Lizenzprüfung beim Hersteller.** Eine Installation meldet sich mit einem Lizenzschlüssel beim Hersteller an. Ein ungültiger Schlüssel verhindert den Start. (INF-004)

GEPLANT **Betrieb auf eigener Hardware des Kunden.** Betrieb auf einem eigenen Server der Verwaltung ist vorgesehen; heute läuft noch keine Kundeninstallation im eigenen Rechenzentrum. (INF-005)

Datenhoheit und Datenschutz

VERFÜGBAR **Eigene Portal-Datenbank.** Jede Installation hat ihre eigene Datenbank. Mehrere Verwaltungskunden teilen sich keine Portal-Datenbank. (DH-001)

VERFÜGBAR **Komplettsicherung zum Herunterladen.** Eine vollständige Sicherung der Installation lässt sich selbst herunterladen: Datenbank, Einstellungen und hochgeladene Dateien als Archiv. (DH-002)

VERFÜGBAR **Exporte.** DATEV- und CSV-Exporte, Einzel-Download von Dokumenten. (DH-003)

IN ARBEIT **Beschriebener Anbieterwechsel.** Ein Gesamtexport in offenen Formaten mit schriftlicher Wechselanleitung ist in Arbeit. (DH-004)

IN ARBEIT **Herstellerzugriff nur nach Freigabe.** Künftig holt sich die Installation freigegebene Updates selbst, und jeder weitere Zugriff des Herstellers braucht die Freigabe des Kunden. Heute spielt der Hersteller Updates über einen technischen Wartungszugang ein. (DH-005)

IN ARBEIT **Rolle externer KI-Anbieter.** Nutzen Sie KI-Funktionen, verarbeiten externe KI-Dienste die dafür nötigen Inhalte. Welche Dienste das sind, steht im Vertrag zur Auftragsverarbeitung; die KI lässt sich abschalten. Ziel ist ein Modellbetrieb in der EU. (DH-006)

Sicherheit

VERFÜGBAR **Rollen und Rechte.** Jeder Mitarbeiter sieht nur, was seine Rolle erlaubt; das gilt auch für die KI, die für ihn arbeitet. (SI-001)

VERFÜGBAR **Sicherungszugriff nur mit Freigabe.** Zur Fehlersuche an der Sicherung braucht der Hersteller eine Freigabe des Kunden, höchstens 14 Tage, jederzeit widerrufbar, jeder Zugriff protokolliert. (SI-002)

VERFÜGBAR **Keine ISO-27001-Zertifizierung.** SummitX trägt keine ISO-27001-Zertifizierung. (SI-003)

Backup und Wiederherstellung

VERFÜGBAR **Verschlüsselte Sicherung bei zwei Anbietern.** Die Sicherung wird auf der Installation verschlüsselt und bei zwei voneinander unabhängigen Speicheranbietern in Deutschland abgelegt. (SIC-001)

VERFÜGBAR **Tägliche Wiederherstellungsprobe.** Täglich wird ein Stand probeweise zurückgeholt und geprüft; das Ergebnis erscheint im Portal. (SIC-002)

IN ARBEIT **Eigener Sicherungsspeicher je Installation.** Neue Installationen sichern in einen eigenen Speicher mit eigenem Schlüssel; ältere werden umgestellt. (SIC-003)

Installation und Onboarding

VERFÜGBAR **Automatisierte Installation.** Ein Installer prüft die Umgebung vorab (Preflight) und richtet SummitX automatisiert ein. (ON-001)

VERFÜGBAR **Datenübernahme aus dem Altsystem.** Daten aus dem bisherigen Programm werden übernommen; das Altsystem läuft weiter, bis der Produktivgang erklärt ist. (ON-002)

Preis- und Leistungsmodell

VERFÜGBAR **Abrechnung je Einheit.** Abgerechnet wird je verwalteter Einheit und Monat, nicht je Benutzer. Alle Beträge netto zuzüglich Umsatzsteuer. (PR-

001)

Produktversionen und Verfügbarkeit

VERFÜGBAR **Laufende Auslieferung.** Neue Versionen werden geprüft, als Release gebaut und je Installation mit Sicherung vorher, Gesundheitsprüfung und Rückweg eingespielt. (VE-001)

VERFÜGBAR **Neuerungen öffentlich.** Freigegebene Neuerungen erscheinen mit Datum unter summitx.de/neu/. (VE-002)