

bundesweit digital

TransformOS · EIN KONZEPT VON BUNDESWEIT.DIGITAL

Ein Blick in die Zukunft.

Arbeiten in der Zukunft · Was wäre, wenn

TransformOS – ARBEITEN IN DER ZUKUNFT · WAS WÄRE, WENN

Einer nimmt immer ab.

Ein ganz normaler Dienstag in einer Hausverwaltung.

Hausverwaltung

60 Mitarbeitende

4.200 Einheiten

Raum Hannover

Der Betrieb ist ausgedacht, die Zahlen sind echt. Josh Martinez · bundesweit.digital · Oktober 2026

DIENSTAG, 7:40 UHR · TELEFON

Die Heizung tropft. Im Büro ist noch niemand. Trotzdem nimmt jemand ab.

Die Mieterin sagt, wo sie wohnt und was los ist. Für ihr Haus hat die Firma Kersten den Wartungsvertrag, ein Auftrag geht raus, bis morgen meldet sich jemand. Die Vorgangsnummer steht auf ihrem Handy, bevor sie aus der Tür ist.

9:15 UHR · WEBSITE

Wann kommt die Abrechnung 2025? Dieselbe Antwort, im Portal.

Ein Eigentümer tippt es ins Portal, weil er nicht telefonieren mag. Ende Mai, die Unterlagen liegen vollständig vor, die Heizkostenabrechnung steht noch aus.

Niemand hat für die Website eine zweite Liste gepflegt.

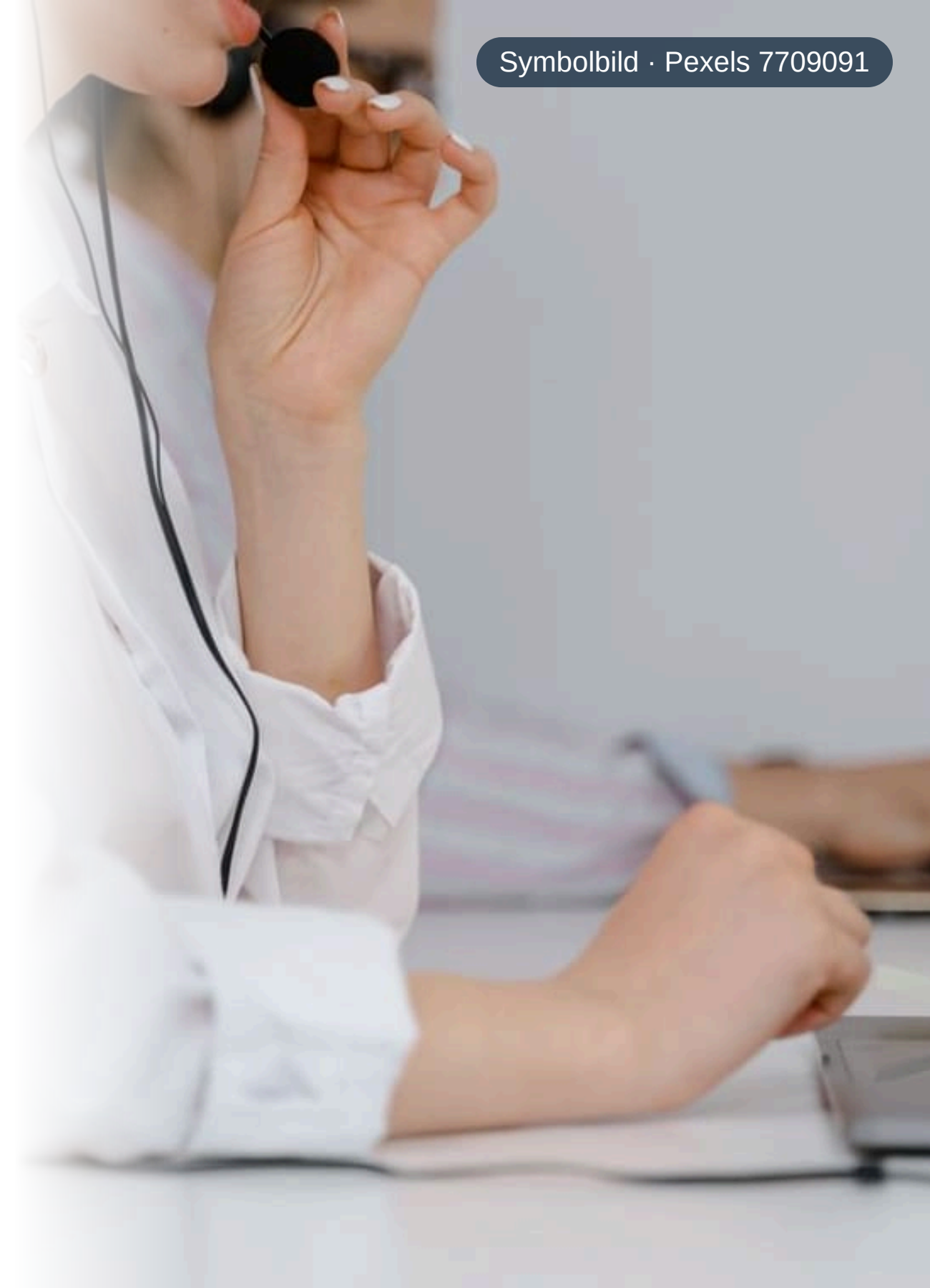
11:30 UHR · EINGANG

Fremde Fahrräder im Hausflur, seit Wochen.

Ein Mieter spricht sein Anliegen in den Bildschirm neben der Eingangstür. Er legt ein Ticket an, im Wortlaut, und hängt die Hausordnung des Objekts dran.

WAS HIER HANDELT

Als Melanie zehn Minuten später aus ihrem Termin kommt, liest sie keinen Zettel, sondern einen Vorgang mit Vorgeschichte.



12:30 UHR · OBJEKT BETREUUNG

Die Heizkosten laufen davon. Gemeldet im Oktober.

104 %

Beim Lindenweg 12 zeigt ein Zähler im Keller seit August den doppelten Verbrauch. Das System meldet es Katrin mit der Ursache und rechnet die Anpassung der Vorauszahlung.

der Jahresvorauszahlung, schon Ende Oktober

WAS HIER HANDELT

Katrin gibt die Prüfung durch den Messdienst frei. Die Eigentümer hören jetzt davon, nicht bei der Abrechnung.

UND DANN DIE HÄLFTE, DIE VON AUSSEN NIEMAND SIEHT · 14:05 UND 14:06 UHR · ZWEITER STOCK

„Was zahlt der Lindenweg 12 für die Hausreinigung, und wann läuft der Vertrag aus?“

14:05 · KATRIN,
OBJEKT BETREUERIN

Betrag, Turnus, Kündigungsfrist.
Dazu der Hinweis, dass die Frist in
drei Wochen läuft.

14:06 · TIMO, WERKSTUDENT

Dienstleister und Turnus. **Den Betrag bekommt er nicht.**

14:05 UND 14:06 UHR · ZWEITER STOCK

Dieselbe Frage. Dasselbe System.

Zwei verschiedene Antworten,
weil es zwei Rollen sind.

16:20 UHR · BUCHHALTUNG

Dennis fragt nach den Aufträgen. Die Antwort ist eine Zahl.

184

Handwerkeraufträge in diesem Monat

23

hängen seit mehr als zehn Tagen

Fast alle bei einem Dienstleister. Er ruft heute dort an.

SECHS WOCHEN · EIN MIETERWECHSEL

Sieben Schritte, drei Abteilungen. Keine Übergabe von Hand.

Tag 1 · KI Kündigung Brief gelesen, Frist erkannt.	Tag 1 · Regel Bestätigung Mit Auszugsdatum an den Mieter.	Tag 3 · Abfrage Vorabnahme Termin aus Melanies Kalender.	Tag 21 · Mensch Protokoll Melanie nimmt die Wohnung ab.	Tag 22 · KI Exposé Aus Grundriss, Fotos und Miete.	Tag 40 · Mensch Kaution Katrin gibt den Abzug frei.	Tag 42 · Abfrage Übergabe Schlüssel, Zähler, neuer Vertrag.
---	--	---	--	---	--	--

Null Tage Leerstand. Zwei Menschen haben entschieden.

FREITAG, 8:00 UHR · LEITUNG

Niemand führt mehr eine Liste,
wer was wann versprochen hat.

Es gibt keine getrennten Listen mehr, **die man zusammenführen müsste.**

WAS DARAN NEU IST

Nicht schneller. Anders.

01

Eine Stelle, drei Wege

Dieselbe Quelle, dieselbe Antwort.

02

Es tut etwas

Auftrag, Ticket, Vorgangsnummer.

03

Die Rolle entscheidet

Nicht der Kanal.

04

Auch nach innen

Verträge, Fristen, Aufträge im Klartext.

05

Eine Stelle zum Pflegen

Neuer Dienstleister, alle drei Wege.

06

Es meldet sich selbst

Vor der Überraschung, nicht danach.

07

Übergaben laufen allein

Kündigung bis Übergabe.

08

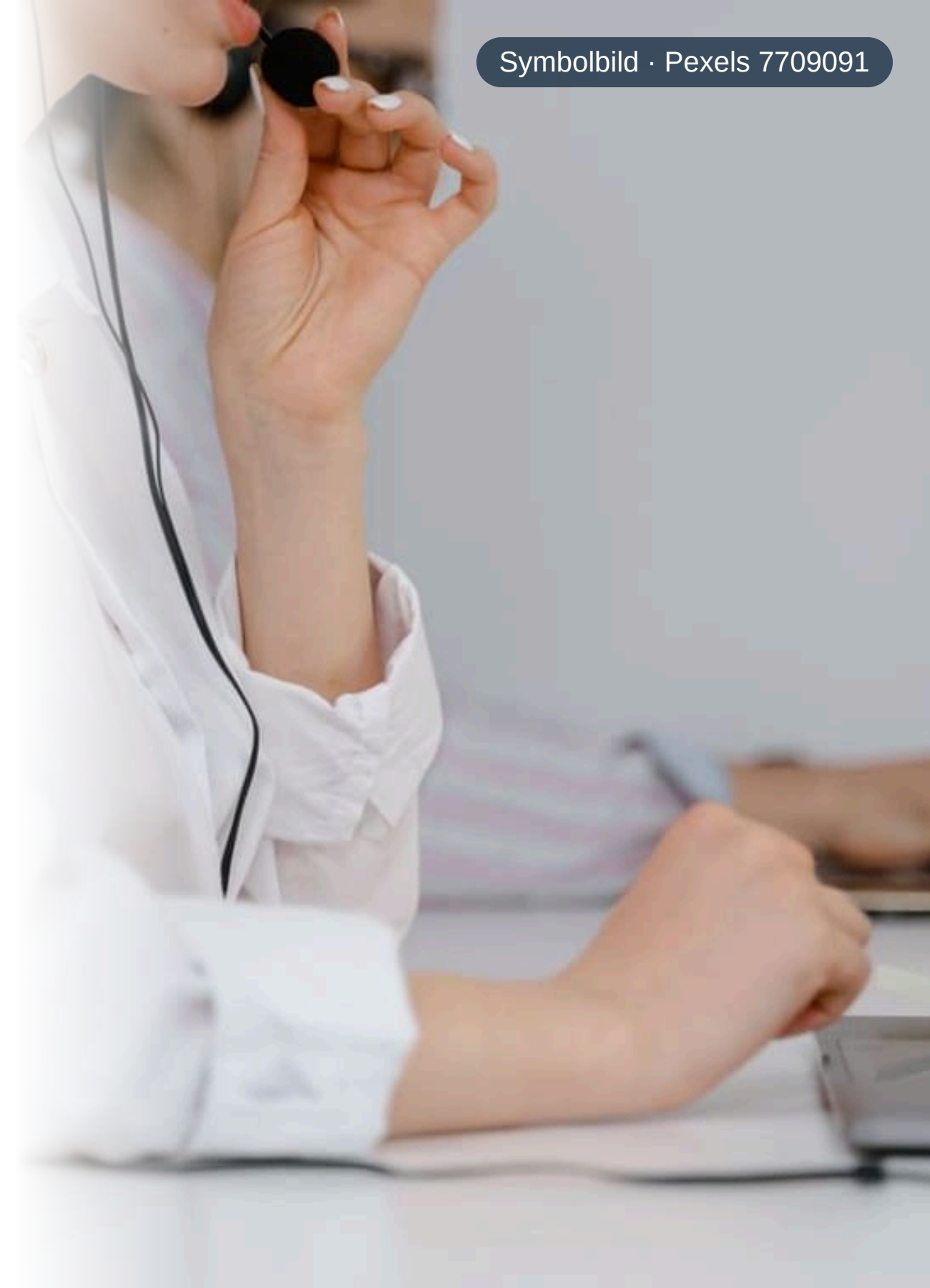
Ein Mensch sagt Ja

Melanie beim Ticket, Katrin ab 500 Euro.

WARUM DAS ERST JETZT GEHT

Vor vier Jahren ein eigenes Projekt mit eigenem Budget.

- 01 Das Telefon versteht ganze Sätze.
- 02 Programme erledigen selbst etwas.
- 03 Rechte stehen an einer Stelle.



WAS ES BRINGT

Es gibt nur zwei Möglichkeiten. Beide stehen im Tag.

Umsatzsteigerung

Der Anruf um 7:40 Uhr. Angenommen, bevor jemand im Haus ist.

Eine Antwort auf allen Wegen. Kein Eigentümer mit zwei Daten.

Keine Wohnung steht leer. Neuvermietung vor dem Auszug.

Einsparpotenzial

Keine zweite Liste. Ein Wechsel, einmal eingetragen.

Timo fragt nicht Katrin. Zwei Leute weniger unterbrochen.

Keine Nachzahlung als Schock. Die Abweichung fällt im Oktober auf.

Auskünfte kosten keine Arbeitszeit. Personal wird umgelegt, nicht ersetzt.

DIE ZAHL DAHINTER

Fast alle bauen nach außen. Kaum jemand nach innen.

72 %

nutzen KI für Kundenkontakt und Anfragen

22 %

nutzen KI für das Wissen im eigenen Haus

In dieser Lücke sitzt der ganze Dienstag.

Quelle: Bitkom, Presseinformation vom 14.09.2026, 603 Unternehmen ab 20 Beschäftigten, Mehrfachnennung; abgerufen am 29.09.2026

WIE DAS ZUSAMMENHÄNGT

„Was zahlt der Lindenweg 12 für die Reinigung?“ Fünf Schritte.

KI Verstehen Aus „Lindenweg 12“ wird eine Objektnummer.	Regel Wer fragt? Objektbetreuerin oder Werkstudent. Geht der Betrag mit?	Abfrage Vertrag holen Drei Werte, einer davon nur für Katrin: der Betrag.	Regel Fällt etwas auf? Frist in drei Wochen. Eine Datumsrechnung, kein Urteil.	KI Antworten Gesprochen oder geschrieben. Dieselbe Auskunft.
--	---	--	---	---

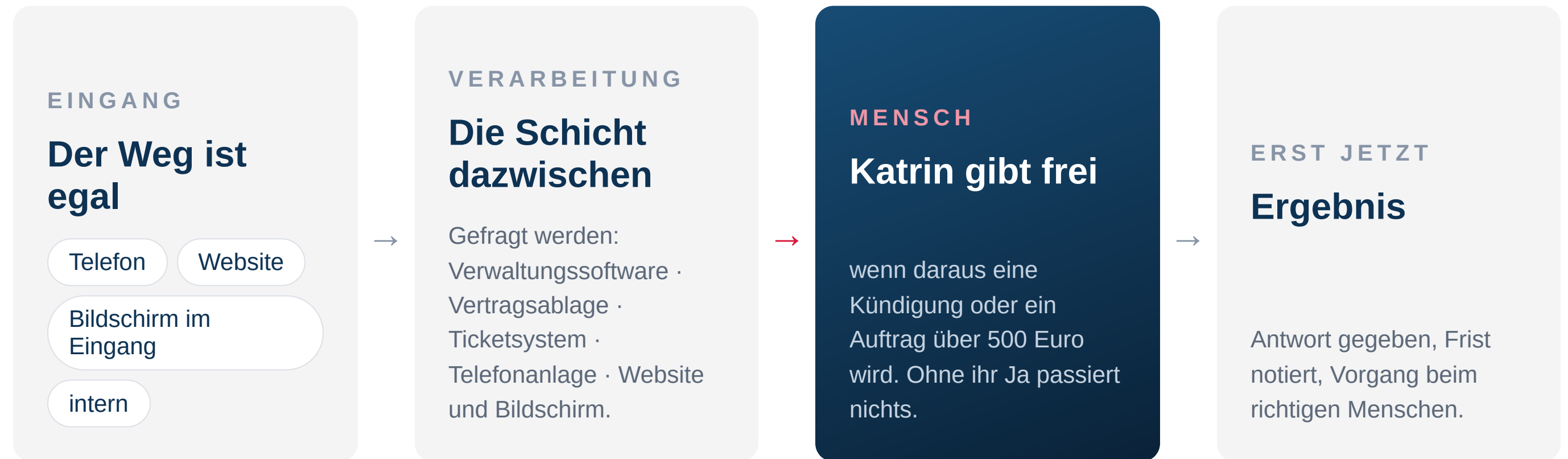
2× KI

3× Regel oder Abfrage

1× Mensch

DAS PROZESSFENSTER

5 vorhandene Systeme. Keines davon neu gekauft.



WER FREIGIBT

Wer am Ende Ja sagt. Drei Zeilen, weil der Rest getan ist.

- 01 **Melanie** bestätigt das Ticket.
- 02 **Katrin** gibt ab 500 Euro frei.
- 03 **Niemand** beim Abrechnungstermin. Reine Abfrage.



DAS HALTEN AUCH DIE GROSSEN SO

„Bei Aufgaben mit hohem Einsatz bleibt ein Mensch in der Schleife.“

Die Freigabe ist keine Bremse. Sie ist die Stelle, an der ein Mensch entscheidet, weil alles andere schon getan ist.

Microsoft, Entwicklerleitfaden für eigenständige Agenten (Copilot Studio), Stand 12.09.2026, übersetzt; abgerufen am 02.10.2026

TransformOS – ARBEITEN IN DER ZUKUNFT

Welcher Anruf ginge bei Ihnen heute ins Leere?

Das TransformOS Workbook zeigt die Reihenfolge. Kostenlos, 86
Seiten.

bundesweit.digital/workbook · Josh Martinez · bundesweit.digital

Der Betrieb ist nicht real. Branche, Größe und Gegend sind benannt, der Name nicht. Alle
Zahlen und Belege sind es. Fotos: Pexels, Symbolbilder.

bundesweit digital

Transformationsarchitekten aus Hannover.

Wir verbinden Menschen, Prozesse, Daten und Technologie zu einem System, das im Alltag trägt, und begleiten die Umsetzung.

KI-Strategie

Wo KI wirkt, in welcher Reihenfolge.

Systemintegration

Vorhandenes verbinden statt neu kaufen.

Prozessarchitektur

Abläufe, die Systeme tragen.

KI-Enablement

Teams, die mit KI arbeiten.

150+ Projekte

9+ Jahre

27 Menschen

20 bis 500 Mitarbeitende



Nehmen Sie jetzt Kontakt mit uns auf.

Unsere KI-Assistentin Liz, rund um die Uhr:
+49 511 123 67 321

Beratungstermin buchen →

Zur Website →