

**Werner W. Vuk**

# Immobilien der Zukunft. Arbeitsplätze von Morgen

**Masterarbeit**

# BEI GRIN MACHT SICH IHR WISSEN BEZAHLT



- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit, Bachelor- und Masterarbeit
- Ihr eigenes eBook und Buch - weltweit in allen wichtigen Shops
- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei [www.GRIN.com](http://www.GRIN.com) hochladen  
und kostenlos publizieren



## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:**

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

## **Impressum:**

Copyright © 2016 GRIN Verlag  
ISBN: 9783668222137

## **Dieses Buch bei GRIN:**

<https://www.grin.com/document/322325>

**Werner W. Vuk**

# **Immobilien der Zukunft. Arbeitsplätze von Morgen**

## **GRIN - Your knowledge has value**

Der GRIN Verlag publiziert seit 1998 wissenschaftliche Arbeiten von Studenten, Hochschullehrern und anderen Akademikern als eBook und gedrucktes Buch. Die Verlagswebsite [www.grin.com](http://www.grin.com) ist die ideale Plattform zur Veröffentlichung von Hausarbeiten, Abschlussarbeiten, wissenschaftlichen Aufsätzen, Dissertationen und Fachbüchern.

### **Besuchen Sie uns im Internet:**

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

[http://www.twitter.com/grin\\_com](http://www.twitter.com/grin_com)

# **MASTERTHESIS**

## **IMMOBILIEN DER ZUKUNFT – ARBEITSPLÄTZE VON MORGEN**

NAME: WERNER WALTER VUK, MBA

STUDIUM: IMMOBILIENMANAGEMENT

EINGEREICHT AM: 28.02.2016

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1. Problemstellung .....	1
1.2. Hypothesen und Zielsetzung.....	2
1.3. Aufbau der Arbeit.....	3
1.4. Methodisches Vorgehen .....	4
<b>2. GRUNDLAGEN UND DEFINITIONEN .....</b>	<b>5</b>
2.1. Begriff „Immobilie“ .....	5
2.1.1. Rechtlicher Faktor.....	5
2.1.2. Physischer Aspekt .....	6
2.1.3. Ökonomische Perspektive .....	6
2.1.4. Sozialer Aspekt.....	7
2.2. Immobilie und Arbeitsplatz.....	7
2.3. Begehrte Ressource Immobilie .....	10
2.4. Öffentlicher Raum und Kommunen .....	13
2.5. Green Building.....	14
2.6. Minergie-Standard .....	14
2.7. Economic Sustainability Standard .....	15
2.8. Zertifikate und Gütesiegel.....	16
<b>3. HISTORISCHER RÜCKBLICK .....</b>	<b>17</b>
3.1. Industrieller Aufbruch .....	18
3.2. Wachstumsmotor neue Energiequellen .....	19
3.3. Professionalisierte Verfahrenspraktiken.....	19
3.4. Stadtluft macht frei .....	19
3.5. Erfolgsfaktor Beschäftigung .....	21
<b>4. AKTUELLER FORSCHUNGSSTAND .....</b>	<b>22</b>
4.1. Industrie .....	23
4.1.1. Rascher Wandel.....	23
4.1.2. Industrie in der Gegenwart.....	24
4.2. Arbeitsplatz Büroimmobilie .....	24

4.2.1.	Job Design – der gestaltete Arbeitsplatz .....	26
4.2.2.	Die fünf nachgefragten natürlichen Elemente .....	27
4.2.3.	Mangelware Sonnenlicht .....	27
4.3.	Finanzmarkt Bank und Versicherung .....	27
4.4.	Telekommunikation .....	30
4.5.	Handel .....	31
4.6.	Tourismus und Gastronomie.....	31
4.7.	Health Care.....	34
4.8.	Prozessinnovation .....	35
4.9.	Robotik .....	36
4.10.	Artificial Intelligence .....	37
4.11.	Von der Welt zur Stadt.....	37
4.12.	Urbanisierte Gesellschaft .....	39
4.13.	Kultur .....	40
4.14.	Religion.....	40
4.15.	Bildung.....	41
<b>5.</b>	<b>VERTIEFENDE AUSEINANDERSETZUNG .....</b>	<b>43</b>
5.1.	Infrastrukturelle Anforderungen an Arbeitsimmobilien.....	43
5.1.1.	Standort und Kosten – Indikatoren des Erfolges .....	43
5.1.2.	Innovative Nutzungskonzepte .....	44
5.1.3.	Faktor Konsum.....	45
5.2.	Arbeitsplätze der Zukunft .....	46
5.2.1.	Handlungsbedarf Innovation .....	46
5.2.2.	Wissen – Rohstoff der Zukunft .....	47
5.2.3.	Clean Desk Policy .....	48
5.2.4.	Chance New Digital Business .....	49
5.2.5.	Revidierte Arbeitsplatzkonzepte .....	49
5.2.6.	Vom Lagerraum zur Schauzone .....	50
5.3.	Arbeitsmarkt.....	51
5.3.1.	Vergeudete Ressourcen.....	51
5.3.2.	Virtual Recruiting .....	52
5.3.3.	Collaboration-Tool Recruitings .....	53
5.4.	Gesundheitswesen .....	53
5.4.1.	Gesundheit – allorts gesichert?.....	54
5.4.2.	Gesundheitsgefährdung schwindet? .....	55

5.5.	Nachhaltige Stadtentwicklung .....	57
5.6.	Knappe Ressource Siedlungsland.....	61
5.7.	Urbane soziale Integration.....	62
5.7.1.	Vermiedene Segregation .....	63
5.7.2.	Urbane Beschäftigungskrise .....	63
5.8.	Städtische Ökologie.....	64
5.9.	Urban Mining .....	66
5.10.	Fossile versus erneuerbare Energiequellen .....	67
<b>6.</b>	<b>HYPOTHESEN .....</b>	<b>69</b>
6.1.	Transfer von Dienstleistungserfüllung zu Technik.....	70
6.2.	Trauma Arbeitsplatzverlust.....	71
6.3.	Protektionismus löst keine Probleme .....	73
6.4.	Renaissance der grauen Panther .....	75
6.5.	Smartphone, Cloud – anywhere.....	76
6.6.	Wearable Devices – Implantat statt Büro .....	78
6.7.	Exterritoriales Büro .....	78
6.8.	Trendumkehr zu Kooperation .....	78
6.9.	Verlagertes unternehmerisches Risiko .....	80
<b>7.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>81</b>
7.1.	Erkenntnis und Formulierung von erwarteten Szenarien.....	81
7.1.1.	Ökonomische Wertebildung.....	82
7.1.2.	Entfall des klassischen Arbeitsortes.....	84
7.1.3.	Mobile Kommunikation – ständig und allerorts .....	86
7.1.4.	Prozessinnovation.....	89
7.1.5.	Innovative Arbeitszeitmodelle.....	91
7.1.6.	Better Life anstatt Karriere – Beruf als Berufung .....	93
7.1.7.	Patient Gesundheitswesen .....	94
7.1.8.	Mangelware Fachpersonal .....	96
7.1.9.	Wohlstand, adieu! .....	96
7.1.10.	Entscheidungsfaktor Megacity.....	98
7.1.11.	Innovative Leitenergien.....	99
7.2.	Ausblick .....	100
7.3.	Nicht erreichte Ziele und Ergebnisse, Schwächen der Arbeit.....	100

<b>8. LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>102</b>
<b>9. ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>122</b>
<b>10. TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>127</b>
<b>11. ANHANG .....</b>	<b>128</b>

# 1. Einleitung

Immobilien verkörpern ein Thema, mit dem tatsächlich jede Person jeglichen Alters und jeder Vermögenslage konfrontiert ist. Weitgefächert spannt sich der Bogen unserer Inanspruchnahme, vom ertragssichernden Anlageobjekt, von der Industrieimmobilie, dem landwirtschaftlichen Nutzobjekt zur Gewerbe-, Büro- und Handelsimmobilie über sozialen Wohnbau, öffentlichen Verkehr bis zur grundlegend humanen Anforderung des eigenen Wohnbedürfnisses. Neben Inanspruchnahme als Stätten sozialer Versorgung und des Freizeit- und Kulturangebotes sind wir mit zwei wesentlichen Berührungspunkten konfrontiert: der Nutzung von Immobilien als Wohnobjekt – als Heim für Familie und Freizeit, dem Mittelpunkt unserer Lebensinteressen – und als Stätten unserer Existenzsicherung im Einkommenserwerb.

Altertum und Mittelalter kennzeichneten den räumlichen Verbund von Erwerbssort und Wohnsituation. Bauer und Feld, Handwerker und Werkstatt waren geografisch eng verbunden. Die Industrialisierung separierte Arbeitsort und Wohnen. Gegenwärtig bewegt sich die Arbeitswelt der entwickelten Länder global zur Renaissance von Arbeit und Wohnen an einem vereinten Ort, zunehmend gelöst von bislang üblichen Wirkungsstätten.

Dem spannungsgeladenen Thema einer ungewissen künftigen Arbeits- und Lebenssituation sieht wohl kaum jemand unbekümmert entgegen. Die ökonomische und soziale Evolution unserer Gesellschaft, unsere künftige Existenz, ist von einigen auf unsere Volkswirtschaften intensiv einwirkenden Parametern wie Prozessfortschritt, Automatisierungsgrad, Ressourcenbezug, Absatzmärkte und Bildungsniveau abhängig.

Es lohnt, sich mit diesem Thema auseinanderzusetzen.

## 1.1. Problemstellung

Existenzsicherung und Einkommenserwerb beschäftigten Vollzeitberufstätige der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union im Jahr 2014 in Griechenland mit durchschnittlich 44,2 Wochenarbeitsstunden, mit bis zu 38,8 in Dänemark,<sup>1</sup> im Mittelwert mit rund 25 % ihrer Lebenszeit. Obwohl dieser anteilige Zeitaufwand ein geringer ist, übt dieser

---

<sup>1</sup> Vgl. statista, 2016, online: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/75864/umfrage/durchschnittliche-wochenarbeitszeit-in-den-laendern-der-eu/> [abgefragt am 06.12.2015]

wesentlichen Einfluss auf die Lebensumstände aus, bestimmt Konsumverhalten, Wohnsituation, Bildung, Sozial- und Gesundheitsstatus.

Gegenwärtiger Einkommenserwerb entwickelter Volkswirtschaften unterscheidet sich maßgeblich von dem unserer Vorfahren und differenziert nicht diametral, jedoch stetig anschwellend den Wandel bislang gelebter Berufsbilder. Der klassische Arbeitsort, wie er sich in den beiden vergangenen Jahrhunderten der Industrialisierung herausgebildet hat, weicht zunehmend zeitgemäßen Erwerbspraktiken und modernen Arbeitsstätten. Innovative Techniken, Prozessoptimierung, Globalisierung und auch Wertewandel bilden Treiber dieser Entwicklung.

Der Einkommenserwerb ist für unser Dasein von hoher Bedeutung, nicht nur um unseren Lebensunterhalt zu sichern. Für die Existenzsicherung wird ein Großteil unserer Lebenszeit aufgewandt, mit vermutlich höherem Anteil als zu privaten Zwecken für Freizeit, Familie und Regeneration. Vor dem Hintergrund zunehmender Vereinnahmung der Erwerbstätigen durch Veränderungen der Arbeitspraktiken und vielfältigen Beschäftigungsformen aufgrund von Prozessfortschritten, Technologisierung und modernen Kommunikationsmitteln sind wir mit neuen Aspekten konfrontiert, die Fragestellungen aufwerfen. Beeinträchtigt die intensive Arbeitsbelastung unsere Gesundheit? Wie gestaltet sich die Kommunikation mit unserem Arbeitsumfeld? Wie beständig und gesichert verbleibt unsere Beschäftigung? Gelingt es uns, ein ausgewogenes Verhältnis von Beschäftigung und Freizeit zu erwirken?<sup>2</sup>

## **1.2. Hypothesen und Zielsetzung**

Untersuchungsziel ist ein Erkenntnisgewinn zu Trends und Veränderungen an Immobilien, an Erwerbsprozessen und immobilen Wirkungsstätten des Einkommenserwerbes im deutschsprachig zentraleuropäischen Raum.

Mannigfaltig ist die bestehende wissenschaftliche und philosophische Literatur von Aspekten, Typologien und bestimmenden Faktoren<sup>3</sup> zum Thema Arbeitsplatz der Zukunft, und dennoch bringt jede Innovation und Prozessoptimierung, jede großräumige

---

<sup>2</sup> Vgl. Körner et al., 2012, S. 990, online:

[https://www.destatis.de/DE/Publikationen/WirtschaftStatistik/Arbeitsmarkt/QualitaetDerArbeit\\_112012.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/WirtschaftStatistik/Arbeitsmarkt/QualitaetDerArbeit_112012.pdf?__blob=publicationFile) [abgefragt am 09.12.2015]

<sup>3</sup> Vgl. Gamm, 2006, S. 10

Marktänderung, jeder Bevölkerungsstrom neue Aspekte und Faktoren ein, aus denen neue Erkenntnisse gewonnen werden.

Der in Auseinandersetzung mit dem Thema Zukunft von Immobilien und daran gebundener künftiger Arbeitssituation geschöpfte Erkenntnisgewinn soll einen Beitrag zur Füllung eines Untersuchungsdefizites leisten.

### **1.3. Aufbau der Arbeit**

Im Kapitel 2 Grundlagen und Definitionen erfolgt eingangs eine Betrachtung juristischer, physischer, ökonomischer und sozialer Aspekte des Terminus Immobilie sowie deren Kontext zum Wirkungsraum Arbeitsplatz unter Bedachtnahme auf die hohe Begehrlichkeit dieser Ressource. Nachfolgend wird näher auf die Einflussnahme des öffentlichen Raumes und der Kommunen sowie auf das Erfordernis immobiler ökologischer Orientierung eingegangen. Zuletzt erfolgt Information zum Minergie- und Economic Sustainability-Standard, zu Zertifikaten und Gütesiegeln.

Im Kapitel 3 erfolgt historischer Rückblick auf industriellen Anbeginn, auf Wachstum durch implementierte neue Energiequellen und die Professionalisierung neuer Verfahrenspraktiken sowie auf die Auswirkungen einer wachsenden Verstädterung und des Erfolgsfaktors Beschäftigung.

Kapitel 4 informiert eingangs über den aktuellen Forschungsstand, im Rückblick und mit aktuellem Fokus auf den Bereich Industrie, zum Arbeitsplatz Büroimmobilie, zum Finanzmarkt Bank und Versicherung, zu Handel, Tourismus und Gastronomie. Anschließend erfolgt Information zum Health-Care-Segment, zur Einwirkung von Prozessinnovationen, von Robotik und zur Einflussnahme künstlicher Intelligenz. Danach folgt Information zur Auswirkung von Stadtentwicklung, von Kultur, Religion und Bildung auf die Immobilienentwicklung und Beschäftigung.

Im Kapitel 5 erfolgt intensivierete Konfrontation mit infrastrukturellen Anforderungen an Immobilien durch Standort und Kosten, mit neuen Nutzungskonzeptansätzen und dem Faktor Konsum. Anschließend wird der Arbeitsplatz der Zukunft beleuchtet und es wird auf Handlungsbedarf durch Innovation, Wissen als Rohstoff der Zukunft, auf Clean Desk Policy und auf die Chancen eines neuen digitalen Geschäftsmodelles eingegangen. Danach folgt ein

Blick auf innovative Arbeitsplatzkonzepte und die Aufwertung von Arbeitsimmobilienobjekten, auf einen neu orientierten Arbeitsmarkt, auf ungenutzte Ressourcen und auf zeitgemäße Rekrutierungsformen.

In Folge liegt der Fokus auf dem Gesundheitswesen, auf nachhaltiger Stadtentwicklung und der Allokation von Siedlungsraum, auf sozialer Integration in urbanen Räumen, auf städtischer Ökologie, auf der Wiederverwertung von Altstoffen als Rohstoffe sowie Verbrauch und Erschließung fossiler und erneuerbarer Energiequellen.

Kapitel 6 skizziert Hypothesen. Die Verlagerung manueller Beschäftigung zu Technik, das Trauma Arbeitsplatzverlust, Protektionismus, die wertvolle Ressource älterer Arbeitnehmer, ständig vernetzte Kommunikationsformen, erstarkte Kooperation und die Verlagerung unternehmerischen Risikos beschreiben Themenfelder dieser Hypothesen.

Im Kapitel 7 erfolgt eine Zusammenfassung durch Formulierung erkenntnisorientierter Aussagen. Die Themen reichen von ökonomischer Wertebildung, dem Entfall des klassischen Arbeitsortes, allzeit mobiler Kommunikation über Prozessinnovation, innovative Arbeitszeitmodelle, Berufsorientierung und der Betrachtung des Gesundheitswesens bis zu Fachpersonalmangel, gefolgt von Wohlstandsverlust, dem Entscheidungsfaktor Großstadt und innovativen Leitenergien. Abschließend erfolgt ein Ausblick, die Betrachtung von nicht erreichten Zielen und Ergebnissen sowie eine Stellungnahme zu Schwächen der Arbeit.

#### **1.4. Methodisches Vorgehen**

Prognosen bilden Denkansätze ab, gefestigt durch Fakten und Berechnungen. Inhalte demografischer Tabellen und Grafiken stützen diese Meinungsbildung. Durch Thesen oder individuelle Wahrnehmung stimuliertes eigenes Gedankengut bildet eine weitere Quelle für Prognosen. In dieser Arbeit soll eine kritische Auseinandersetzung mit reichlich vorhandenen Quellen aus Literatur und Forschung erfolgen. Um persönliche Wahrnehmung bereichert, erfolgt eine kritische Betrachtung und Formulierung der Erkenntnisse zu den Untersuchungszielen.

## 2. Grundlagen und Definitionen

### 2.1. Begriff „Immobilie“

Eine gesetzliche Bestimmung des Begriffs „Immobilie“ ist inexistent,<sup>4</sup> nachfolgende vier Betrachtungsweisen skizzieren eine nähere Definition.

#### 2.1.1. Rechtlicher Faktor

Im allgemeinen Sprachgebrauch wird als Grundstück eine durch Mauern, Zäune, Hecken, Begrenzungssteine oder Ähnliches von anderen Grundstücken abgegrenzte, räumlich verbundene Bodenoberfläche bezeichnet. Von jederzeit veränderbaren äußeren Umständen abhängig, ist dieser Grundstücksbegriff, um als Grundlage für Rechtsvorgänge zu dienen, nicht ausreichend präzisiert.<sup>5</sup> Deutsches Recht definiert den Begriff „Grundstück“ als abgegrenzten Anteil der Erdoberfläche, des Grund und Bodens,<sup>6</sup> welches im Grundbuch unter eigener Nummer geführt,<sup>7</sup> mit an Grund und Boden fest verbundenen Sachen, mit dem am Eigentum und an dem Grundstück verbundenen Rechten, und dem Zubehör<sup>8</sup> rechtlich abgrenzbar ist. Deutsche Gesetzgebung sieht neben dem Volleigentum an Grundstücken noch das im WEG geregelte Wohnungseigentum und das im ErbbauRG geregelte Erbbaurecht vor.<sup>9</sup> Jedenfalls ist die Existenz der Immobilie zwingend erforderlich. Lässt sich die Existenz einer Immobilie zur Verwunderung nicht nachweisen, regelt die Deutsche Grundbuchordnung die Schließung des Grundbuchblattes, der Dokumentation der Existenz einer Immobilie – mit § 34 c, sofern das Grundstück untergegangen ist, mit § 35 Abs. 1, wenn das Grundstück sich in der Örtlichkeit nicht nachweisen lässt.<sup>10</sup>

Wohnungseigentum definiert der Gesetzgeber mit „dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumtes dingliches Recht, ein

---

<sup>4</sup> Vgl. Pfnür, Immobilienökonomie, 2002, S. 6, zit. in Harlfinger, 2006, S. 9

<sup>5</sup> Vgl. Pfnür, 2011, S. 5

<sup>6</sup> Vgl. Gabler, Wirtschaftslexikon, 1997, S. 1658, zit. in Harlfinger, 2006, S. 9

<sup>7</sup> Vgl. § 3 Abs. 1 GBO, zit. in Harlfinger, 2006, S. 9

<sup>8</sup> Vgl. §§ 96 f BGB, zit. in Harlfinger, 2006, S. 9

<sup>9</sup> Vgl. Steinforth, 2011, S. 110

<sup>10</sup> Vgl. Kuntze et al., 1999, S. 12