



ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT FÜR
NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

JUNI
2025



ARBEITSWELTEN IM LEBENSRAUM 2050

VON QUADRATMETERN ZU NETZWERKEN

POSITIONSPAPIER EINER
ÖGNI ARBEITSGRUPPE

Titelbild: ÖGNI GmbH / generiert mit ChatGPT
Veröffentlicht durch die ÖGNI GmbH, Juni 2025

Gender Disclaimer

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen in diesem Paper sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.

KEYWORDS

Arbeitswelten 2050, Lebensräume, Quartiersbetrachtung, Bestandsnutzung, Vernetzung, kognitive Gebäude, Digitalisierung, KI, Betrieb, Materialien, Kreislaufwirtschaft, Mensch im Mittelpunkt, sinnstiftend

EXECUTIVE SUMMARY

Bis 2050 erleben Immobilien eine Transformation hin zu vernetzten, flexiblen und identitätsstiftenden Lebensräumen, die weit über klassische Bürogebäude und Nutzungskonzepte hinausgehen.

Arbeitsorte werden neu gedacht, nicht mehr als starre Räume, sondern als dynamische Systeme. Sie sind mit ihrer Umgebung verbunden, technologisch offen geplant, denken mit, fördern soziale Integration und setzen auf Zirkularität.

Der Bestand ist 2050 kein Hemmnis, sondern eine strategische Ressource. Durch gezielte Aktivierung von Fläche, Struktur und Material entstehen aus vorhandener Substanz zukunftsfähige Arbeits- und Lebenswelten. Die Fähigkeit zur Umnutzung wird zum Erfolgsfaktor – Flexibilität und Resilienz sind zentrale Planungsparameter.

Arbeits- und Lebenswelten sind vernetzt – digital, physisch und sozial. Es braucht offene Schnittstellen für Technologie, KI und Robotik, die fair integriert werden und Teil einer „digitalen Gerechtigkeit“ sind. Gleichzeitig rücken Gesundheit, Zugehörigkeit und Identität in den Fokus: Der Unternehmenssitz wird zum Ort mit Sinn – er fördert das Wohlbefinden und stärkt das Gemeinschaftsgefühl.

Empfohlen wird ein Paradigmenwechsel: weg vom Solitärdenken, hin zu interaktiven und kognitiven Gebäudekonzepten, die sich in ein größeres Umfeld integrieren. Nutzerzentrierung, gemischte Nutzung und betriebenes Gebäude- bzw. Community Management sind dabei zentrale Stellschrauben. Gebäude sind keine statischen Hüllen mehr – sie lernen kontinuierlich, werden zum zirkulären Organismus und aktiven Teil unserer Lebensrealität.

INHALTSVERZEICHNIS

EXECUTIVE SUMMARY	1
TEILNEHMENDE DER ARBEITSGRUPPE	2
ÜBER DIE ÖGNI	2
EINLEITUNG	3
DIE UTOPISCHE ARBEITSWELT 2050	4-5
DIMENSION QUARTIER	6-7
DIMENSION VERNETZUNG	8-9
DIMENSION BETRIEB	10-11
DIMENSION MATERIALIEN	12-13
DIMENSION MENSCH	14-15
KEY TAKEAWAYS	16
CONCLUSIO	17

TEILNEHMENDE DER ARBEITSGRUPPE

Wir bedanken uns bei allen Teilnehmenden für das Mitwirken in der ÖGNI Arbeitsgruppe „Arbeitswelten im Lebensraum 2050: Von Quadratmetern zu Netzwerken“:

- Aschauer Eva (TPA Gruppe)
- Dorninger-Potkonjak Aleksandra (Turner & Townsend) – **AG Leitung**
- Engert Peter (ÖGNI)
- Gerginski Evgeni (Hawlik Gerginski Architekten)
- Gnesda Andreas (teamgnesda)
- Müller Sabine
- Ramsauer Martin (ÖGNI)
- Ruppe Martin
- Saxa Katharina (ÖGNI) – **AG Leitung**
- Siegl Attila (Lindner Group)
- Ulm Peter (allora Immobilien)
- Wendelin Judith (Arendt & Wendelin)

ÜBER DIE ÖGNI

Die ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft ist eine NGO (Nichtregierungsorganisation) und NPO (Non-Profit Organisation), die sich seit 2009 für die Etablierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche einsetzt.

Durch die Zertifizierung von Gebäuden und Quartieren zeigt die ÖGNI den Mehrwert nachhaltiger Immobilien auf. Ziel sind ressourcenschonende, wirtschaftlich und sozial effiziente Gebäude, die flexibel nutzbar sind und das Wohlbefinden der Menschen fördern. Neben der Gebäudezertifizierung unterstützt die ÖGNI auch bei der EU-Taxonomie-Verifikation, indem sie Neubau-, Renovierungs- und Bestandsprojekte auf die Einhaltung der EU-Taxonomie-Kriterien überprüft.

Als Systempartner der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), dem größten Netzwerk für nachhaltiges Bauen in Europa, nutzt die ÖGNI ein etabliertes Zertifizierungssystem, das für Österreich adaptiert und weiterentwickelt wurde.

Als einziges österreichisches Council ist die ÖGNI ein „established member“ des World Green Building Councils (WorldGBC) und bestrebt, das europäische Qualitätszertifikat international zu stärken.

EINLEITUNG

Der urbane Raum steht vor einer Transformation. Klimakrise, Ressourcenverknappung, soziale Fragmentierung und technologische Umbrüche fordern ein Umdenken im Umgang mit unserer gebauten Umwelt. Statt der Errichtung immer neuer Einzelgebäude rückt der strategische Umgang mit vorhandener Bausubstanz in den Fokus. Der Bestand wird als wertvolle Ressource verstanden – nicht nur für Fläche und Material, sondern auch für soziale Strukturen und kulturelle Identität. Die Zukunft urbaner Entwicklung liegt nicht im Solitär, sondern im intelligent vernetzten, kognitiven Quartier.

Das Ihnen vorliegende Positionspapier beschäftigt sich mit der Frage, wie Gebäude und Quartiere für die Arbeitswelt 2050 gedacht, geplant, gestaltet und betrieben werden müssen, um zukunftsfähig, resilient und lebenswert zu sein. Es geht um mehr als um Architektur oder Stadtplanung: Es geht um das Zusammenspiel von Gebäuden, Infrastrukturen, Nutzungen und Menschen – um interaktive Systeme, die flexibel reagieren, kontinuierlich lernen, wertstabil sind, Gesundheit sowie Lebensqualität fördern und Ressourcen im Kreislauf halten. Die Integration von Technologien wie Künstlicher Intelligenz oder Robotik wird dabei ebenso beleuchtet wie die soziale Dimension von Digitalisierung und die Rolle kognitiver Gebäude in lernenden Quartieren.

Gleichzeitig werden Themen wie gemischte Nutzung, offene Schnittstellen, Community Management und Nutzerzentrierung als zentrale Erfolgsfaktoren betrachtet. Gebäude und Quartiere werden nicht nur als physische Orte, sondern als lebendige Organismen und identitätsstiftende Räume verstanden – Orte, die Zugehörigkeit ermöglichen und zugleich als Teil einer neuen Gesundheitsinfrastruktur wirken können.

Ziel der Arbeitsgruppe war es, ein ganzheitliches Verständnis für die Gestaltung unserer Arbeits- bzw. Lebenswelten im Jahr 2050 zu schaffen, die den ökologischen, ökonomischen, und sozialen Anforderungen gleichermaßen gerecht werden. Dabei beziehen sich die Betrachtungsweisen auf Bürotätigkeiten, die örtlich unabhängig ausgeübt werden können.

Zu Beginn erhalten Sie ein Bild einer utopischen Arbeitswelt, wie sie 2050 aussehen könnte. Die nachfolgenden Kapitel nähern sich den darin skizzierten Themen, mit Fokus auf die Gebäudebetrachtung, über fünf unterschiedliche Dimensionen: Zunächst wird als Ausgangspunkt eine transformationsoffene Quartiersentwicklung, mit Fokus auf die Bestandsnutzung analysiert. Im Anschluss folgt eine Auseinandersetzung mit den Anforderungen an vernetzte, nutzerzentrierte und adaptive Systeme, der Gestaltung eines kognitiven, vorausschauenden Betriebs sowie der Notwendigkeit ein Gebäude als Materiallager zu sehen. In der fünften Dimension wird der Mensch in den Mittelpunkt der Betrachtung der Arbeits- und Lebenswelten 2050 gestellt. Abschließend finden Sie Key Takeaways, die wir Ihnen für die Betrachtung aktueller und bevorstehender Projekte mit auf den Weg geben möchten.

DIE UTOPISCHE ARBEITSWELT 2050

Unsere Gesellschaft ist 2050 vielfältiger denn je, geprägt von einer globalisierten Welt, in der kulturelle Unterschiede eine Bereicherung für alle darstellen. Soziale Ungleichheiten bestehen nicht mehr, die Gesellschaft hat erkannt, dass der soziale Zusammenhalt gestärkt werden muss, um langfristige Stabilität und Wohlstand zu sichern. Dies wurde unter anderem durch Initiativen zur Förderung von Bildung und digitaler Kompetenz erreicht. Jede Generation wächst in einer Welt auf, in der Alter, Herkunft und Geschlecht keine Rolle mehr spielen.

In einer immer älter werdenden Gesellschaft haben wir innovative Modelle des Zusammenlebens und der Fürsorge entwickelt, um den Bedürfnissen aller Altersgruppen gerecht zu werden. Das Gesundheitssystem wurde durch technologische Fortschritte und Präventivmaßnahmen effizienter gestaltet.

Menschen leben gesund und vital bis ins hohe Alter. Altersdiskriminierung existiert nicht mehr, da Jung und Alt in einer perfekten Symbiose leben, voneinander lernen und miteinander wachsen. Bevölkerungswachstum und Migration sind harmonisch ausgeglichen, da globale Kooperationen es ermöglichen, Ressourcen gerecht und effizient zu verteilen und Menschen dort einzusetzen, wo sie gebraucht werden.

Arbeit in der utopischen Gesellschaft 2050 ist stark flexibilisiert und orientiert sich an den individuellen Bedürfnissen der Menschen, Selbstverwirklichung steht im Fokus. Jeder Mensch verfolgt leidenschaftlich seine Interessen und Talente, denn alle



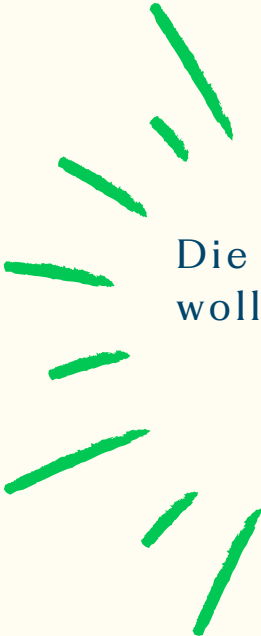
Visualisierung: ARENDT & WENDELIN OG, generiert mit KI (Midjourney)

Routineaufgaben werden von intelligenten Robotern und KI-Systemen übernommen. Menschen können sich auf kreative, soziale und intellektuelle Tätigkeiten konzentrieren.

Die Digitalisierung ist allgegenwärtig und vollständig in den Alltag integriert. Digitale Technologien erleichtern die Kommunikation, Bildung und den Zugang zu Dienstleistungen in einer Weise, die Barrieren abbaut und Chancengleichheit fördert. Jeder Mensch hat Zugriff auf unbegrenztes Wissen und die besten Bildungsmöglichkeiten, die vollständig personalisiert sind. Virtuelle Realität und Augmented Reality haben die Art und Weise, wie wir leben, lernen und arbeiten, revolutioniert. Jeder Mensch kann sich in jede beliebige Umgebung projizieren, sich mit Menschen weltweit vernetzen und in Echtzeit an globalen Projekten mitarbeiten. Dank der völligen Vernetzung ist die Kommunikation transparent und offen. Künstliche Intelligenzen unterstützen jeden Menschen individuell.

Nachhaltigkeit ist fest in allen Bereichen des Lebens verankert, von der Architektur über die Landwirtschaft bis hin zur Konsumkultur. Städte sind grüne Oasen, mit weitläufigen Parks, vertikalen Gärten und ökologisch nachhaltigen Gebäuden. Die Nutzung des Gebäudebestands ist dabei längst zur gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Normalität geworden: Sanierung, Nachverdichtung, Umnutzung und Aufstockung prägen das Stadtbild und gelten als erster, selbstverständlicher Schritt bei jeder räumlichen Entwicklung. Neubauten entstehen nur noch ausnahmsweise – ausschließlich auf bereits versiegelten Flächen, wenn keine andere Lösung möglich ist. Und wenn gebaut wird, dann energiepositiv: Jedes neue Gebäude erzeugt mehr Energie, als es verbraucht. Der Schutz der natürlichen Umwelt und die Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme haben höchste Priorität, unterstützt durch internationale Kooperationen und technologische Innovationen.

Unternehmen agieren, angetrieben von den Konsumenten, als verantwortungsvolle Akteure in der Gesellschaft und wetteifern um innovative Lösungen, die eine grüne Transformation der Wirtschaft vorantreiben.



Die Zukunft soll man nicht voraussehen
wollen, sondern möglich machen.

Antoine de Saint-Exupéry

DIMENSION QUARTIER

Die Arbeitswelten des Jahres 2050 sind nicht mehr isolierte Orte, sondern integraler Bestandteil eines vernetzten urbanen Gefüges. Das Quartier bildet dabei die zentrale räumliche und funktionale Einheit, in der Arbeiten, Wohnen und Freizeit nahtlos ineinandergreifen. Gebäude stehen nicht mehr für sich allein, sondern interagieren miteinander, tauschen Ressourcen aus und reagieren flexibel auf wechselnde Bedürfnisse. Die Konnektivität zwischen Gebäuden und Nutzungen schafft eine resiliente, adaptive und zukunftsfähige Umgebung.

Bestandsgebäude spielen eine zentrale Rolle: Sie bieten das größte Flächenpotenzial, das ressourcenschonend aktiviert werden kann. Im urbanen Raum, in dem Fläche zunehmend knapp und teuer wird, ist Sanierung, Verdichtung und Umnutzung essenziell. Jede bauliche Intervention muss sich daran messen lassen, ob sie den Bestand intelligent weiterentwickelt – statt ihn durch Neubau zu ersetzen.

Eine modulare Bauweise fördert die Kosteneffizienz, unter anderem, durch eine effiziente Ressourcennutzung und bietet hohe Flexibilität bei zukünftigen Nutzungsänderungen. Bestehende Gebäude werden zudem intelligent nachgerüstet.



Visualisierung: ÖGNI GmbH / generiert mit ChatGPT

Klassische Bürogebäude verwandeln sich in multifunktionale Orte, die als Arbeitsraum und gemeinschaftliche und kulturelle Treffpunkte dienen. Nicht genutzte Bereiche werden zu lebendigen Schnittstellen, die Arbeitswelten mit dem sozialen Leben im Quartier verbinden. Ebenso öffnen sich klassische Innenräume zunehmend ins Freie – durch flexible Fassaden, begrünte Übergänge und offene Raumkonzepte verschmelzen Gebäude und Außenflächen. Dadurch entsteht eine neue Art des Miteinanders, bei der produktives Arbeiten, soziale Aktivitäten und Interaktion sowie alltägliche Tätigkeiten ineinander übergehen.

Dies ist vor allem deshalb umsetzbar, da das Quartier eine verkehrsberuhigte, autofreie Zone ist. Lediglich emissionsfreie Mobilitätslösungen mit Sharing-Konzepten werden innerhalb des Quartiers angeboten. Die daraus resultierende verbesserte Luftqualität sowie Lärmreduktion, aber auch die Förderung aktiver Mobilitätsformen wie Radfahren und Gehen steigern sowohl die Gesundheit der Bevölkerung als auch die Lebensqualität erheblich.

Die Arbeitswelten 2050 entstehen durch eine konsequente Verknüpfung von Technologie, Nachhaltigkeit und sozialer Interaktion sowie durch gezielte Unterstützung menschlicher Innovation durch Umwelt und Technologie. Das Quartier ist dabei mehr als ein Standort – es ist ein dynamisches, ressourcenschonendes und menschenzentriertes Ökosystem, das Arbeiten und Leben intelligent zusammenführt bzw. durch entsprechende Hardware und Software unterstützt. Arbeitswelten müssen dahingehend neu gedacht und geplant werden, Kooperationen verschiedener Akteure und Eigentümer sind dabei unerlässlich.

Quartiers- statt Solitärdenken: Planung über das Einzelgebäude hinaus – Kooperationen sind dabei unerlässlich



DIMENSION VERNETZUNG

Gebäude und Quartiere sind im Jahr 2050 nicht nur intelligente, vernetzte Systeme, sie denken mit und lernen dazu. Künstliche Intelligenz und eine zunehmende digitale Infrastruktur zählen zu den treibenden Kräften hinter dieser Entwicklung und tragen maßgeblich zu ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Gebäuden und Quartieren bei.

Durch KI-gestützte Steuerung optimieren Gebäude ihren Energieverbrauch kontinuierlich, reduzieren CO₂-Emissionen und agieren als autarke Einheiten oder innerhalb regenerativer Energiegemeinschaften auf Quartiersebene. Intelligente Sensorik erkennt die aktuellen Anforderungen und passt Licht, Temperatur und Luftqualität an, um eine optimale Arbeitsumgebung zu schaffen – sei es für konzentriertes Arbeiten oder kreative Kollaboration. Gleichzeitig führt die datenbasierte Optimierung des

Betriebs zu erheblichen Effizienzgewinnen: Betriebskosten sinken, Wartungszyklen werden vorausschauend gesteuert und der Ressourceneinsatz minimiert. Wie bereits in der „Dimension Quartier“ aufgezeigt, geht die Vernetzung über das Einzelgebäude hinaus: Gebäude kommunizieren untereinander, tauschen Energie und Daten aus und bilden ein adaptives Ökosystem. Diese digitale, auf KI gestützte, Infrastruktur ermöglicht eine vorausschauende Steuerung von Ressourcen, sodass es für Quartiere leichter wird, zu resilienten Organismen zu werden. Auch der Arbeitsraum selbst ist hochflexibel. Wände und Oberflächen reagieren auf die jeweilige Nutzung – sie verwandeln sich dynamisch von offenen Co-Working-Studios zu abgeschirmten Rückzugsorten für konzentriertes Arbeiten. Die KI erkennt Muster im Arbeitsverhalten, analysiert biometrische Daten und passt Räume

proaktiv an die individuellen Bedürfnisse an. Das Gebäude wird zum Gesundheits-Coach und fördert aktiv das Wohlbefinden der Nutzer.

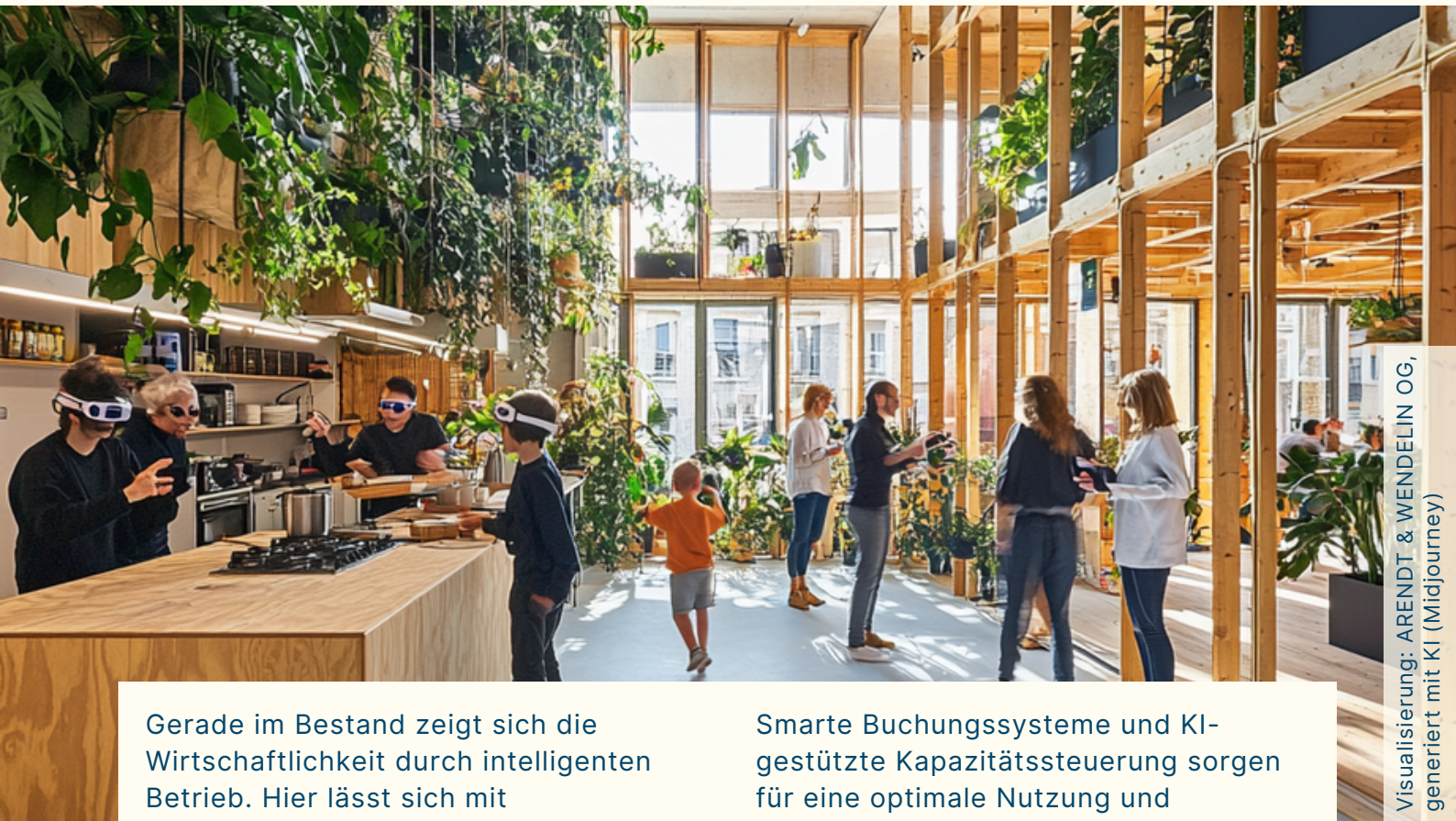
Doch Vernetzung bedeutet nicht nur technologische, sondern auch soziale Interaktion. Kognitive Quartiere fördern den Austausch zwischen Menschen durch intelligente Kommunikationsplattformen und flexible Begegnungszonen. Arbeiten ist nicht mehr an feste Orte gebunden – digitale und physische Netzwerke verschmelzen und schaffen neue Formen der Zusammenarbeit.

Eines der Zukunftsthemen wird sein: Wer hat Zugang zu welchen Daten und Technologien – und zu welchen Bedingungen? Die Demokratisierung von Technologien setzt voraus, dass digitale Infrastrukturen nicht nur wenigen Großanbietern vorbehalten bleiben, sondern auch kleineren Marktteilnehmern, öffentlichen Einrichtungen und der Zivilgesellschaft offenstehen. Das erfordert kommunikationsfähige Systeme, offene Schnittstellen und klare rechtliche Rahmenbedingungen, insbesondere im Umgang mit Künstlicher Intelligenz. Ergänzend treten Themen wie Datensouveränität, die sicherstellt, dass sowohl Menschen als auch Organisationen die Kontrolle über den Einsatz ihrer Daten behalten, algorithmische Transparenz, digitale Teilhabe und Resilienz kritischer Infrastrukturen auf die Agenda. Nur durch einen inklusiven, fairen Zugang zu Technologie lässt sich sicherstellen, dass der digitale Fortschritt allen zugutekommt – und nicht zu neuen Abhängigkeiten führt.

Klar ist: Mensch, Raum und Technologie sind 2050 eng miteinander verbunden. Vernetzte Gebäude denken mit, Quartiere organisieren sich selbst, mit dem Fokus auf Ressourcenschonung, Werterhalt und das Wohlbefindendes Menschen.



DIMENSION BETRIEB



Visualisierung: ARENDT & WENDELIN OG,
generiert mit KI (Midjourney)

Gerade im Bestand zeigt sich die Wirtschaftlichkeit durch intelligenten Betrieb. Hier lässt sich mit datenbasierten Entscheidungen besonders viel erreichen – etwa durch energetische Sanierung, dynamisches Raum- und Lastmanagement sowie Nutzungsoptimierung.

Flexibilität, Wirtschaftlichkeit und Nutzerkomfort statt starrer Flächennutzung stehen im Vordergrund. Die bestmögliche Flächenauslastung durch Mehrfachnutzung ist dabei essenziell. Allgemeine Bereiche wie Konferenzräume, Kantinen, Aulen werden rund um die Uhr genutzt, über klassische Arbeitszeiten hinaus und für unterschiedliche Zwecke. Die Verfügbarkeit dieser Räume ist durch digitale Plattformen einfach, bequem und transparent organisiert.

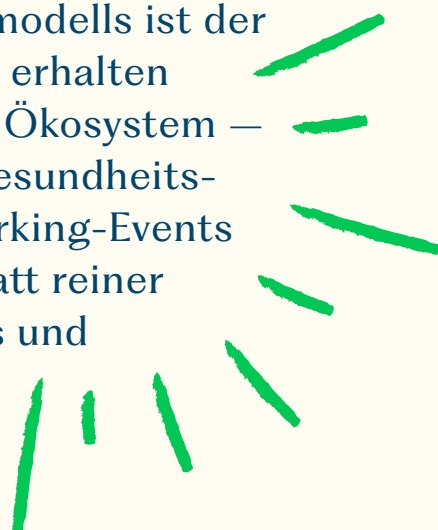
Smarte Buchungssysteme und KI-gestützte Kapazitätssteuerung sorgen für eine optimale Nutzung und reduzieren damit Leerstände. Eine transparente Datengrundlage ist entscheidend, um zukunftsorientierte betriebliche Entscheidungen zu treffen. Durch das erlangte Wissen über das Gebäude und seine tatsächlichen Eigenschaften sowie eine kontinuierliche Analyse von Nutzungsdaten und aufgrund realer Verbrauchskennwerte lassen sich Investitionen gezielt steuern, wirtschaftliche Potenziale steigern und Risiken minimieren. Diese datengetriebene Herangehensweise, eng verknüpft mit der „Dimension Vernetzung“, ermöglicht es Betreibern, ihre Immobilien vorausschauend zu optimieren und an sich wandelnde Anforderungen anzupassen.

Sharing-Konzepte und Community Spaces prägen die Arbeitswelten der Zukunft. Statt fix zugewiesener Arbeitsplätze entstehen vielseitig nutzbare Räume, die sich flexibel, bedürfnis- und bedarfsorientiert anpassen lassen. Durch den intelligenten Einsatz digitaler Lösungen wird der Betrieb dieser Flächen effizient gesteuert, sodass Nutzer gleichermaßen von einer kosteneffizienten und hochfunktionalen Umgebung profitieren.

Ein zentraler Bestandteil des Betriebsmodells ist der Clubgedanke: Mit einer Mitgliedschaft erhalten Nutzer Zugang zu einem umfassenden Ökosystem – von flexiblen Arbeitsbereichen über Gesundheits- und Freizeitangebote bis hin zu Networking-Events und exklusiven Community Spaces. Statt reiner Quadratmeternutzung stehen Services und Erlebnisse im Mittelpunkt, die individuell auf die Bedürfnisse der Mitarbeitenden zugeschnitten sind. Dieses Modell schafft einen hohen Mehrwert für Wohlbefinden, Motivation und Produktivität der Nutzenden. Gleichzeitig stärkt es das Gefühl der Zugehörigkeit zum Unternehmen und fördert eine aktive Community-Kultur, in der sich soziale, berufliche und persönliche Entwicklung miteinander verbinden lassen. Mit der zunehmenden Verbreitung von KI und Robotik geht ein Rückgang einfach standardisierbarer Tätigkeiten einher. Gleichzeitig wächst der Bedarf an qualifizierten Fachkräften, die technologische Zusammenhänge verstehen, kreativ denken und soziale Prozesse gestalten können. Um diese Talente zu gewinnen und zu binden, braucht es Arbeitsumgebungen mit hoher Aufenthaltsqualität, erlebbarer Sinnhaftigkeit und starker identitätsstiftender Wirkung.

Eine vorausschauende Gestaltung des Betriebs ist essenziell, proaktiv, lernend, in Echtzeit an externe Faktoren anpassend, individuell mit Blick auf die ökonomische, ökologische und soziale Komponente.

Ein zentraler Bestandteil des Betriebsmodells ist der Clubgedanke: Mit einer Mitgliedschaft erhalten Nutzer Zugang zu einem umfassenden Ökosystem – von flexiblen Arbeitsbereichen über Gesundheits- und Freizeitangebote bis hin zu Networking-Events und exklusiven Community Spaces. Statt reiner Quadratmeternutzung stehen Services und Erlebnisse im Mittelpunkt [...]



DIMENSION MATERIAL

Gebäude sind nicht mehr bloß eine Hülle, sondern ein lebendiger Bestandteil eines umfassenden, dynamischen Ökosystems. Sie funktionieren als gelebte Kreislaufwirtschaft – geplant, gebaut und betrieben im Einklang mit regenerativen Prinzipien. Materialien werden nicht verbraucht, sondern genutzt und zurückgeführt oder wiederverwertet. Dabei sind besonders bestehende Gebäude wertvoll, da sie als Material- und Rohstofflager dienen.

Das Gebäude wird damit zu einem zirkulären Organismus, der im Lebenszyklus denkt und auf Wandel vorbereitet ist. Dies gilt sowohl für den Innen- als auch für den Außenbereich sowie für die tragende Konstruktion. Die Auswahl der Baustoffe beeinflusst die Rückbaubarkeit, Wiederverwertbarkeit und Anpassungsfähigkeit des gesamten Gebäudes. Tragwerksplanung und Fassadengestaltung berücksichtigen daher zunehmend zirkuläre Bauprinzipien und materialeffiziente Konstruktionsweisen.

Natürliche, nachwachsende Rohstoffe ermöglichen aufgrund ihrer Kreislauffähigkeit einen regenerativen Materialeinsatz und ersetzen konventionelle, endliche Ressourcen. Holz, Lehm, Stroh, Hanf, Schilf oder myzelbasierte Werkstoffe finden zunehmend Anwendung – nicht nur aus ökologischen Gründen, sondern auch wegen ihrer positiven Wirkung auf Raumklima und Gesundheit. Ebenso kommen Sekundärrohstoffe zum Einsatz, um einen zusätzlichen Ressourcenverbrauch einzudämmen – sei es in Bodenbelägen, als Wandmaterialien, Dämmstoffe oder in der Tragstruktur und Fassadenverkleidung.



Des Weiteren spielt Biophilic Design eine zentrale Rolle, bei dem Elemente aus der Natur in der Innenarchitektur integriert werden, um das Wohlbefinden der Nutzenden zu fördern. Innen- und Außenräume verschmelzen so zu einem harmonischen Ganzen. Natürliche Materialien, viel Tageslicht, eine hohe Luftqualität und Begrünung fördern die psychische und physische Gesundheit der Nutzer. Das Gebäude wird dadurch zu einem Ort der Regeneration und Produktivität.

Modulare Bauweisen unterstützen diese Entwicklung maßgeblich. Sie ermöglichen nicht nur eine hohe Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Nutzungen, sondern auch eine präzisere Planbarkeit von Material- und Herstellungskosten. Gleichzeitig fördern sie die Wiederverwendung von Bauelementen und Materialien. So wird nicht nur der Ressourcenverbrauch minimiert, sondern auch Wirtschaftlichkeit und Resilienz erhöht.

Ein weiterer zentraler Aspekt ist die Inklusivität bei der Auswahl von Materialien und Gestaltungsprinzipien. Design for All und ageless design sorgen dafür, dass Gebäude für alle Menschen zugänglich, nutzbar und angenehm gestaltet sind – unabhängig von Alter, Herkunft oder körperlichen Voraussetzungen. Materialien werden nicht nur unter funktionalen und ökologischen, sondern auch unter sozialen Gesichtspunkten ausgewählt.

Die Materialdimension der Zukunft denkt Gebäude als wandelbare, zirkuläre Systeme. Nachhaltigkeit wird dabei nicht als Einschränkung gesehen, sondern als Grundlage für Innovation, Lebensqualität und dauerhafte Wertschöpfung.

Die Materialdimension der Zukunft denkt Gebäude als wandelbare, zirkuläre Systeme.



DIMENSION MENSCH

Im Zentrum der Arbeitswelten 2050 steht der Mensch.

Gebäude, Quartiere, Technologien und Betriebsmodelle werden nicht um ihrer selbst willen entwickelt, sondern konsequent an den Bedürfnissen, Fähigkeiten und Lebensrealitäten der Menschen ausgerichtet. Die Dimensionen Quartier, Vernetzung, Betrieb und Material verschmelzen zu einem ganzheitlichen System, das das physische, mentale und soziale Wohlbefinden der Nutzer aktiv fördert.

Zukunftsfähige Arbeitswelten sind inklusiv gestaltet – für alle Altersgruppen, Lebensstile und kulturellen Hintergründe. Generationenübergreifende Begegnungen, barrierefreie Zugänge und flexible Raumkonzepte sorgen dafür, dass sich alle Menschen gesehen und eingebunden fühlen.



Diese Arbeitswelten sind bedürfnisorientiert. Sie passen sich an individuelle Lebensphasen und Tagesrhythmen an. Die Umgebung unterstützt aktiv die Gesundheit: Intelligente Systeme erkennen Stress, Müdigkeit oder Bewegungsmangel und reagieren mit entsprechenden Raumanpassungen oder Anreizen, wie z.B. Lichtveränderungen, Impulse für bessere Ergonomie, Haltungskorrekturen durch Möbel, Vorschläge für Meditation oder Bewegungseinheiten. Eine integrierte Ernährungs-KI empfiehlt zudem passende Mahlzeiten – abgestimmt auf Aktivitätsniveau und individuelle Bedürfnisse. Gebäude werden so zu persönlichen Gesundheits-Coaches, wie bereits in der „Dimension Vernetzung“ beschrieben.



Der Arbeitsort von morgen ist ein Ort mit Sinn.

Der Mensch steht auch im Zentrum des digitalen Raums. Zugang zu Technologie, Datensouveränität und Medienkompetenz sind Grundvoraussetzungen dafür, dass alle Menschen in einer vernetzten Welt selbstbestimmt arbeiten können. Die Arbeitswelt von morgen muss inklusiv, barrierefrei und digital gerecht gestaltet sein.

Der Arbeitsort von morgen ist ein Ort mit Sinn. Sinnstiftende Tätigkeiten, eine lebendige Community und ein ausgeprägtes Wir-Gefühl prägen die Unternehmenskultur, fördern die Zugehörigkeit zum Unternehmen und sind zentrale Gründe für physische Präsenz. Quartiere werden zu sozialen Netzwerken, in denen Zusammenarbeit und Austausch im Mittelpunkt stehen.

Lebenslanges Lernen ist eine Selbstverständlichkeit geworden und Voraussetzung, um auch in Zeiten des schnellen Wandels lange erwerbstätig sein zu können. Aufgrund zunehmender Effizienzsteigerung durch technologische Entwicklungen gewinnt die Menschlichkeit, Empathie, kreative Prozesse, kollaborative Lösungsfindung an Bedeutung und es bleibt Zeit für den Austausch und das Lernen.

Räume und digitale Plattformen sind darauf ausgerichtet, Weiterentwicklung und Wissensaustausch zu fördern. Der Arbeitsraum wird, unter anderem, zum Bildungsraum.

Die „Dimension Mensch“ stellt sicher, dass all die technologischen, materiellen und betrieblichen Innovationen nicht Selbstzweck sind – sondern Werkzeuge für eine Arbeitswelt, in der der Mensch im Mittelpunkt steht: vernetzt, gesund, motiviert und eingebunden in eine dynamische, sinnstiftende Gemeinschaft.

KEY TAKEAWAYS

Aus den fünf Dimensionen wurden von der Arbeitsgruppe nachstehende Key Takeaways zusammengefasst:

- Bestand strategisch aktivieren: Bestand als Ressource für Fläche, Struktur, Materialien und Identität nutzen
- Quartier statt Solitär denken: Planung über das Einzelgebäude hinaus
- Vernetzung von Gebäuden und Infrastruktur – Gebäude sind Teil eines interaktiven Quartiers - Kooperationen verschiedener Akteure und Eigentümer sind unerlässlich
- Integration von Umgebung; Das Quartier endet nicht bei der Grundstücksgrenze
- Ganzheitliche Lebensräume schaffen: Gemischte Nutzung als Standard
- Wichtiger denn je: Flexible Gebäude und Quartiere als Zukunftssicherheit
- Kognitive Gebäude und Quartiere: sie denken mit und lernen kontinuierlich
- Technologie, KI, Robotik fair integrieren: Offene Schnittstellen und digitale Gerechtigkeit
- Gebäude und Quartiere als Teil der Gesundheitsinfrastruktur verstehen
- Gebäude als zirkulären Organismus denken – Kreislauffähige Konzepte als Grundvoraussetzung
- Betriebenes Quartier: bedürfnisorientiertes Community Management
- Unternehmenssitz ist Ort mit Sinn, Identität und Zugehörigkeitsgefühl
- Nutzerzentrierung: Der Mensch im Mittelpunkt

CONCLUSIO

Die Lebensräume, in denen wir künftig arbeiten, müssen weit mehr sein als bloße Bürogebäude – sie sind zentrale Orte des Zusammenwirkens, der Identifikation und der nachhaltigen Entwicklung. Unsere Arbeitswelten von morgen brauchen flexible, multifunktionale Quartiere, die über das einzelne Gebäude hinausgehen und als vernetzte, interaktive Lebensräume verstanden werden. Arbeitswelten müssen neu gedacht und geplant werden, Kooperationen verschiedener Akteure und Eigentümer werden unerlässlich sein. Nur so kann eine Umgebung entstehen, die sich dynamisch an veränderte Anforderungen anpasst und vielfältige Nutzungen miteinander verbindet.

Dabei ist es entscheidend, den Bestand als wertvolle Ressource zu aktivieren – sowohl räumlich, strukturell als auch in Bezug auf Materialien und Identität. Arbeitswelten müssen in ihre Nachbarschaft und Infrastruktur eingebunden sein, sodass das Quartier als ganzer Organismus funktioniert, der gemeinsam lernt, sich weiterentwickelt und dabei die Bedürfnisse der Menschen in den Mittelpunkt stellt.

Zukunftsfähige Arbeits- und Lebensräume fördern Gesundheit und Wohlbefinden – sie sind Teil einer umfassenden Gesundheitsinfrastruktur. Zudem verlangen sie eine intelligente Integration von Technologien wie Künstlicher Intelligenz und Robotik, die unterstützend wirken und dabei digital gerecht und transparent gestaltet sein müssen. Ihre zunehmende Verbreitung führt zu einem sinkenden Bedarf an standardisierten Tätigkeiten, während hochqualifizierte Fachkräfte mit technologischem Verständnis, sozialer Kompetenz und Kreativität immer stärker nachgefragt werden. Umso wichtiger ist es, Arbeitswelten zu schaffen, die durch hohe Aufenthaltsqualität, Sinnstiftung und gelebte Identität überzeugen.

Flexibilität bedeutet Zukunftssicherheit: Arbeitswelten sollten als lebendige, sich ständig wandelnde Systeme gestaltet werden, die individuelle Bedürfnisse ebenso berücksichtigen wie gemeinschaftliche Anforderungen. Gleichzeitig sind zirkuläre und kreislauffähige Konzepte unverzichtbar, um wertvolle Ressourcen zu schonen. Ein neues Selbstverständnis in der Planung und Entwicklung von Immobilien wird notwendig sein.

Durch die konsequente Gestaltung solcher ganzheitlichen und menschenzentrierten Lebensräume schaffen wir Arbeitswelten von morgen – resilient, nachhaltig und voller Potenzial für Innovation, Kooperation und individuelle Entfaltung.



Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige
Immobilienwirtschaft
Austrian Sustainable Building Council

Mayerhofgasse 1 | Top 22
1040 Wien
Austria

+43 664 15 63 507 | office@ogni.at | www.ogni.at
© ÖGNI GmbH Juni 2025



Herausgeber:

ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

Layout:

Katharina Saxa (ÖGNI)

Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts übernimmt die ÖGNI keine Gewähr.

Mitglied von:



Partner von:

