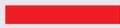


Sabine Eckhardt (Hrsg.)

# DIE ZUKUNFT DER IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT



Verantwortung für  
Gesellschaft und Umwelt



Die Zukunft der Immobilienwirtschaft. Verantwortung für Gesellschaft und Umwelt  
Fakten + Köpfe Verlagsgesellschaft, Groß-Gerau 2021  
ISBN 978-3-9815157-7-0

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung verschieden-  
geschlechtlicher Sprachformen verzichtet. Die Verwendung des generischen Maskulinums wird  
geschlechtsabstrahierend verstanden.

© Fakten + Köpfe Verlagsgesellschaft mbH, Groß-Gerau

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht  
ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, ist ohne Zustimmung der Fakten + Köpfe  
Verlagsgesellschaft mbH unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und  
Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen  
und digitalen Systemen.

Herausgeberin: Sabine Eckhardt, Frankfurt am Main  
Redaktion: Dr. Kurt E. Becker, Emmendingen; Susanne Theisen-Canibol, Groß-Gerau  
Korrektorat: Günter Neeßen, Frankfurt am Main

Layout und Satz: SatzWerke, Rüsselsheim  
Covergestaltung: Diana Bootz, JLL Germany, Corporate Communications  
Coverbild: Fritz Philipp im Auftrag von JLL Germany  
Logo Finreso: Anastasia Kromm, JLL Germany, Corporate Communications

Druck und buchbinderische Arbeiten: Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG, Calbe

Martin C. Wolff

# Städte als Prozessoren

(Was für eine Gelegenheit, während einer Pandemie, die durch die Digitalisierung erträglich gemacht wird, etwas über das Verhältnis von Immobilien und Digitalisierung zu schreiben!)

Immobilien bleiben. Sie sind in Stein, Beton und Stahl materialisierte Ideen. Sie speichern die Ideen der Epoche ihrer Erbauung, von den Pyramiden bis zum Wolkenkratzer. Sie bewegen sich nicht, und steinreich war man, konnte man sich den feuerfesten Stein leisten. Eine Tradition bis zur modernen Zooarchitektur mit ihrer hygienischen „Schade, dass Beton nicht brennt“-Architektur. Immobilien speichern aber auch jede noch so verquere Vorstellung für die vorläufige Ewigkeit, wie man sie an den grotesken Stilblüten des Berliner Alexanderplatzes studieren kann.

Digitalisierung hingegen erscheint als das genaue Gegenteil. Ihr Wesenskern ist die Entstofflichung und Flüchtigkeit, von Ewigkeit keine Spur. Sie ist ebenso fluide wie ihre Anwender und setzt ein phänomenales Maß an zivilisatorischer Abstraktion voraus, wie wir sie sonst nur in der Mathematik, der Finanzbuchhaltung oder dem Kapital finden.

Das Maß der Urbanisierung als Verdichtung von Immobilien schlechthin ist der Verbrauch an Zement, das Maß der Digitalisierung hingegen der Stromverbrauch. Immobilien sind genauso stofflich wie die Menschen, für die sie da sind. Digitalisierung hingegen ist genauso mobil wie die sozialen und geistigen Dynamiken in diesen Immobilien und Menschen. Eben dieses Verhältnis von Mobilität und Immobilität ist die gesamte Pointe. Auf den Punkt gebracht lautet der Unterschied zwischen Immobilien und Digitalisierung: Feststehend immer, stillstehend nimmer.

## **Zum Verhältnis von Technik und Kultur:**

### **Die Kultur fragt, die Technik antwortet**

Bevor wir uns der Wechselwirkung von Immobilien und Digitalisierung eingehend widmen können, müssen einige Missverständnisse ausgeräumt werden.

Es gibt den nach wie vor weit verbreiteten Glauben, dass die Digitalisierung nur ein vorübergehendes Phänomen sei und das Internet bald wieder vorbeigehen wird. Sollten Sie das glauben, könnten Sie enttäuscht werden. Die Digitalisierung ist ein Prozess, der inzwischen 300–500 Jahre anhält und in den letzten 100 Jahren eine technische Zuspitzung erfuhr, nutzbar gemacht in einschlägigen Kommunikationstechnologien.<sup>1</sup> Wir erleben seitdem eine Beschleunigung, durchbrochen von zwei Weltkriegen und totalitären gesellschaftlichen Versuchen, mit diesen Veränderungen Schritt zu halten. Lässt man sich aber auf das Wesen der Digitalisierung grundlegend ein, dann ist das Phänomen älter – wir gehen später darauf ein. Es gibt sogar gute Gründe, anzunehmen, dass die Digitalisierung und die Urbanisierung Antworten auf dieselbe Frage sind.

Um das zu verstehen, hilft ein Blick auf die Evolution von Hochhäusern, ein oder sogar *das* Sinnbild für moderne Technik. Die beliebte und gängige Erklärung lautet, dass Hochhäuser erst durch Innovationen der Technik möglich wurden und Ausdruck des Selbstbewusstseins der Ingenieure sind, die ihre Leistungsfähigkeit dadurch verewigen wollten. Insbesondere führt man dabei die Innovationen der Technik für Aufzugsanlagen an und die Innovationen im Stahl- und Skelettbau. Wir sehen hier ein häufiges und beliebtes Missverständnis bei der Arbeit: Erst die technologische Innovation induziert die gesellschaftliche Innovation. Die alte Formel für diesen Fehler lautet: *cum hoc, ergo propter hoc*, die Vermengung von Ursache und Wirkung. Nur weil etwas gemeinsam auftritt, schließt man auf Ursache und Wirkung, oder: Der Storch bringt im Frühling die Babys. Die eigentlichen Ursachen bleiben verborgen, und schlimmer noch, sie werden gar nicht mehr erforscht, hat man doch bereits eine einfachere Erklärung vorliegen. Tatsächlich ist diese Erklärung bestenfalls unvollständig, wahrscheinlicher noch schlichtweg falsch.

Einerseits wird schon seit Langem in die Höhe gebaut: Bereits Monumentalbauten wie die Pyramiden und Zikkurats oder Wohnimmobilien wie Insulae und Geschlechtertürme zeigten Bestrebungen, in die Höhe zu bauen, nicht zuletzt aus Gründen eines kostspieligen Baugrunds. Andererseits lebt der Bergbau schon immer entscheidend von der Aufzugtechnik, und mehrere Hundert Meter tiefe

---

<sup>1</sup> Nassehi, Armin: Muster. Theorie der digitalen Gesellschaft. München 2019.

Schächte ließen sich nicht ohne technisch fortgeschrittene Aufzüge bewältigen. Dabei müssen technologische Voraussetzungen gemeistert werden. Jedoch setzt die Ausprägung technologischer Voraussetzungen ein akutes Bedürfnis voraus. Ganz konkret muss irgendjemand die Ingenieure auffordern, eine Technik für dieses oder für jenes zu entwickeln. Zuerst stellt die Kultur eine Frage, auf die die Technik (dann) antwortet. Erst der Bedarf, dann die technologische Entwicklung – die ihrerseits neue Bedürfnisse weckt. Zu jeder Zeit gab es technische Möglichkeiten, ohne dass sie in konkrete Entwicklungen mündeten. Es fehlte der Bedarf, es über die bloße Möglichkeit hinaus auch zu verwirklichen – und entsprechend auch zu investieren. Die unsichtbare, aber entscheidende Veränderung war eine gesellschaftliche und kulturelle – nicht umsonst finden sich die ersten Wolkenkratzer in den damals besonders jungen Vereinigten Staaten von Amerika.

Innerhalb einer Bodenverknappung durch flächige Speicher- und Warenstädte entsprachen die neuen Möglichkeiten einer vertikalen Bauweise einer fundamentalen kulturellen Veränderung: der Umstellung vom Waren- auf den Datenverkehr. Das Rap-Musical *Hamilton* diskutiert im ersten Kabinett George Washingtons diesen einschneidenden Wandel explizit als Grund- und Zukunftsfrage der amerikanischen Hegemonie. Thomas Jefferson argumentiert für die ehrliche Landwirtschaft, indem er gegen die Finanzwirtschaft polemisiert:

*„In Virginia, we plant seeds in the ground  
We create, you just wanna move our money around  
This financial plan is an outrageous demand  
And it's too many damn pages for any man to understand.“*<sup>2</sup>

Die Antwort Hamiltons ist ebenso klar wie für Jefferson unbegreiflich:

*„If we assume the debts, the union gets new line of credit, a financial diuretic  
How do you not get it, if we're aggressive and competitive  
The union gets a boost, you'd rather give it a sedative?“*

Die eine Seite argumentiert mit echten, weil stofflichen Gütern. Ihr steht die Macht von abstrakten Werten gegenüber, ermöglicht durch moderne Kapital-, Schuld- und Bankstrukturen, die in erster Linie abstrakt und entstofflicht sind.

---

2 Miranda, Lin-Manuel: *Hamilton*, 1. Cabinet Battle #1. Disney 2020.

Die Architektur der flächigen Stadt entspricht dem stofflichen Warenverkehr, eine andere Verteilungs-, Organisations- und Lagerstruktur ist für sie einfach nicht sinnvoll. Zusätzlich verfügten die jungen USA über reichlich Platz in alle Richtungen, was den Wohnungsbau in der Fläche entlastete. Der einzige Anlass für hohe Bauten waren Prestigebauten als Attraktion oder Repräsentation wie Theater, Hotels, Tempel oder Paläste. Den vorhandenen technischen und ökonomischen Fähigkeiten in die Höhe fehlte schlichtweg der konkrete Anlass und Bedarf, ausgeschöpft zu werden.

Nun ist die flächige Struktur von Waren- und Speicherstädten für die Organisation einer Datenwirtschaft unpraktisch: Hier gilt es, kurze Dienstwege zwischen Menschen herzustellen, anstatt Tausende von Gütern herzustellen, zu lagern und zu verladen. Die effektivste Möglichkeit, möglichst Tausende von Menschen zur Zusammenarbeit zu organisieren, ist eine vertikale Struktur. So verwundert nicht, dass der erste moderne Wolkenkratzer als Bürogebäude einer Versicherung in Auftrag gegeben wurde.

Da die Hochhäuser so präzise den Bedarf dieser neuen Wirtschaftsform erfüllten, stellten sich immer neue Fragen und Anforderungen an die technische Machbarkeit – und die Technik lieferte zuverlässig Brandschutz, Erdbebensicherheit, Aufzugtechnologien, Klimaanlage bis hin zur ökologischen Verschmelzung im Idealtypus der Arkologie. Sie alle antworten auf den kulturell-zivilisatorischen Bedarf, möglichst viele Menschen zu Arbeitszwecken möglichst nah zueinander zu bringen. Die Bürohochhäuser der modernen Citys und Downtowns spiegeln den tiefgreifenden gesellschaftlichen Wandel vom Horizontal- zum Vertikalverkehr wider: „Die Vertikale ist die Dimension des Transits von Akten und Referenten, von Entscheidungen und Managern, von Operationen und Stäben geworden.“<sup>3</sup>

Es ist doch bemerkenswert: Wir assoziieren die Digitalisierung mit Google, Smartphones und WhatsApp, mit Computern und Daten. Kaum jedoch mit der städtischen Architektur, den Mobilitäts- und Arbeitsprozessen und der Urbanisierung. Vor einer datengetriebenen Gesellschaft wohnten und arbeiteten die

---

3 Blumenberg, Hans: Methodologische Probleme einer Geistesgeschichte der Technik. Vortrag auf der 27. Versammlung deutscher Historiker in Freiburg im Oktober 1967. Nachlass DLA Marbach.

Menschen am selben Ort, an dem die Waren hergestellt, verladen oder umgeschlagen wurden: an Kreuzungen und Flussmündungen, Knotenpunkten und Bergpässen, bei den Produktionsstätten wie Wäldern, Weiden oder Bergwerken. In einer datengetriebenen Gesellschaft hingegen findet eine räumliche Trennung statt: Der horizontale Güterverkehr wird aus den Metropolen hinausgedrängt, die Verwaltung der Fabriken und Handelsplätze ist ihrerseits als neue Hochhäuser und Firmensitze in den Stadtzentren abstrakt repräsentiert.<sup>4</sup> All das heißt aber auch, dass die Digitalisierung mindestens ebenso alt ist wie die ersten modernen Hochhäuser.

### **Digitalisierung ist die Antwort. Aber was war die Frage?**

Ob Pyramiden, Autobahnen oder Hochhäuser gebaut werden, ist keine technische, sondern eine kulturelle Frage. Erst diese Frage aufgrund des gesellschaftlich-kulturellen Bedarfs mobilisiert und investiert die notwendigen Ressourcen. Die Kultur fragt, die Technik antwortet. Immobilien sind dann die in Stein, Stahl und Beton realisierten Antworten auf alle möglichen Fragen in der Geschichte. Eine gute Antwort aber löst die Frage auf und löscht sie aus dem Gedächtnis wie aus der Geschichte.

Bürohochhäuser und die Digitalisierung sind zwei Antworten auf die jeweils selbe Frage: Wie lassen sich Daten und Informationen effektiv verwalten? Es ist einfacher, Informationen zu bewegen als Menschen. Auf diese kulturelle Frage antworteten Architektur und Städteplanung mit Hochhäusern: Wenn schon Menschen bewegt werden müssen, dann doch so wenig wie möglich. Ein Markenzeichen der Digitalisierung, die Verkürzung von Wegen, findet in der Urbanisierung und den modernen Büro- und Verwaltungsgebäuden ihren Ausdruck. Bankhäuser sind das Sinnbild dieses Wandels: Einst nach dem Vorbild von Tempeln erbaut, drücken gerade die Türme der Banken den Primat der kurzen Wege aus. Wie die Versicherungen auch verwalten sie durch und durch abstrakte und entstofflichte Werte: Vertrauen und Kapital. Bis heute spüren wir in vielen Diskussionen die Nachwirkungen des Kulturkampfes zwischen Jefferson und Hamilton, mündend

---

<sup>4</sup> Ebd.: „Der Umschlag vom Horizontal- zum Vertikalverkehr in der modernen bürokratischen City entspricht dem Vorrang des Informations- und Datenverkehrs vor dem Lasten- und Warenverkehr, der diese Zentren nicht mehr erreicht, sondern in ihnen nur noch abstrakt repräsentiert ist.“

in der Frage, was realer ist: die stoffliche Wirtschaft und ihr Pendant, das stoffliche Bargeld, oder das abstrakte Kapital, Daten und Informationen. Eindeutig ist die Digitalisierung Ausdruck von Letzterem.

Die Digitalisierung antwortet auf die Frage: Wie lässt sich eine unübersichtliche gesellschaftliche Komplexität verwalten? Die Kultur stellt die Frage, die Technik antwortet. Zentrale Verwaltungen wurden leistungsfähiger als dezentrale, insofern sie genügend mit den richtigen Daten versorgt wurden. Da es einfacher ist, Daten zu bewegen als Menschen, wurde die Technik intensiv zur Verbesserung des Datentransports befragt. Die Anfänge dieser Entwicklung fallen mit der Ausprägung der Nationalstaaten und ihren dominanten Zentralregierungen zusammen, der Datentransport wurde zur kritischen Fähigkeit und Infrastruktur. Post- und Verkehrswesen, Straßen und Schienen sowie ein gemeinsames und einheitliches Münzwesen antworteten auf diesen Bedarf. Die Erhebung und Pflege von Daten gewann stetig an Bedeutung. Wo das nicht möglich war, wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen, beispielsweise, indem an jedem Bahnhof – einst alles wunderschöne Immobilien – Uhren zur Messung der Zeit für die Ankunft und Abfahrt der Züge aufgestellt wurden und *en passant*, unabhängig von dem regional jeweils verschiedenen Sonnenstand, die überregionale, einheitliche Zeit und Zeitmessung etabliert wurde. Anstelle des lokalen Sonnenaufgangs wurde der Arbeitsbeginn als Uhrzeit angegeben. Daten stehen im Mittelpunkt, Ausdrucksmittel eines modernen Staates: Geburtsdaten, Bevölkerungszählungen, Daten über Güter, Verkehr und so weiter. Voraussetzung und Folge zugleich war die Entwicklung von Standards, um innerhalb eines homogenen Datensets eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen – und Aussagen aus den Daten abzuleiten. Mit anderen Worten, wir sammeln Daten, um Muster zu erkennen. Besonders gut gelingt das durch Visualisierungen, ist das menschliche Gehirn doch die beste bekannte Mustererkennung, und mit den Worten des Hackers David Kriesel<sup>5</sup>: „Es gibt ja bekanntlich nur eine Breitbandverbindung ins Gehirn: die Augen.“ Je besser die Daten und je besser die Datenaufbereitung, desto besser auch die Mustererkennung.

---

5 <http://dkriesel.com>; Kriesel wurde 2014 durch den Nachweis berühmt, dass die global am meisten verbreiteten Scankopierer beim Scanvorgang Zahlen und Buchstaben acht Jahre lang verfälschten und alle eingescannten Dokumente auf diese Weise irreversibel kompromittierten: „Traue keinem Scan, den du nicht selbst gefälscht hast“, Chaos Communication Congress 2015.

Die Digitalisierung folgt den Prinzipien der Entstofflichung, der Abstraktion und des Potenzials. Es sind sehr grundlegende Prinzipien zivilisatorischen Fortschritts. Sei es die Erfindung der doppelten Buchhaltung, um die stofflichen Güter in Tabellen als abstrakte Werte für eine Bilanz widerzuspiegeln; sei es Kapital als die abstraktere Form des Vermögens, um die bis dato unvorstellbaren Investitionen in berechenbar gewinnträchtige Fabriken und industrielle Anlagen zu erlauben. Die Buchhaltung benötigt Verwaltungsfabriken und Rechenwerkzeuge; die Berechnung zukünftiger Investitionen braucht Rechenmaschinen und Rechen-theorien gleichermaßen sowie den Transport und die Vermittlung der Informationen durch jeweils neue Anforderungen an die Kommunikationsmöglichkeiten. Mit diesem Hintergrund ist es tatsächlich keine Überraschung, dass die ersten Hochhäuser von Versicherungen gebaut wurden.

Die Verbindung zur stofflichen Welt sind immer wieder Daten als Abbildungen und Zusammenstellung jeweils konkreter Messungen. Doch ihre eigentliche Wirkung entfaltet sich erst aufgrund ihrer abstrakten Form: reine Möglichkeit, reine *potentia*, reine Machbarkeit, die angesammelt und durch konkrete Ideen realisiert, also *ver-wirklicht* wird. Jedoch müssen die Daten nicht nur gesammelt, sondern organisiert, verarbeitet und berechnet werden, was mit Englisch *to process* so treffend den Prozessor des Computers und dessen Kerneinheit, die CPU als *central processing unit*, beschreibt. Der Wettstreit solcher Abstraktionsprinzipien in mehreren Kriegen als technologische und kryptografische Konkurrenz tat ein Übriges zur Beschleunigung. Tatsächlich neu an der digitalen Entwicklung ist die nunmehr spürbare Geschwindigkeit. Das ist viel mehr als nur eine psychologische oder abstrakte Kategorie: eine ganz konkret stofflich messbare. Brauchte es einst Jahrzehnte für breitenflächige Innovationen, werden sie inzwischen in Form von Smartphones, Social Media oder Machine Learning innerhalb von wenigen Jahren vollständig umgesetzt. Die Veränderungen in der stofflichen Welt in Form von technischer Infrastruktur und smarten Geräten sind sicht- und spürbar. Eine Pandemie wie die Covid-19-Plage wäre ohne die bereits weit verbreiteten digitalen Derivate fürchterlich viel mehr als bloß anstrengend. Tatsächlich aber setzte sich der Betrieb von Unternehmen und Universitäten mühelos fort, weil die Menschen allesamt miteinander über Smartphones und Computer das Potenzial längst privat realisiert hatten, wo Behörden und Schulen noch über den ethischen oder gesellschaftlichen Konsens sinnieren.

## **Neue technische Antworten erzeugen neue Fragen**

Wir digitalisieren aus demselben Grund, aus dem wir Hochhäuser bauen: um Menschen bestmöglich miteinander zu vernetzen und abstrakte Verwaltungen zu organisieren. Jedoch übersteigt die stetige Beschleunigung der Innovationen inzwischen die Geschwindigkeit, mit der neue Immobilien geplant und realisiert werden. Dasselbe gilt natürlich auch für die Stadtplanung, die bisher von vermeintlich nur digitalen Effekten profitierte: Netzwerkeffekte, Verkürzung von Wegen, Verschmelzung von Milieus. Durch diese Verschmelzung, Verkürzung und Vernetzung entwickelte sich die gesamte urbane Gesellschaft zu einem riesigen Aggregat, welches fortlaufend angesammeltes Potenzial zu immer neuen Innovationen kondensiert. Aus den technologischen Innovationen werden nunmehr fortlaufend auch gesellschaftliche Innovationen abgeleitet. Der besondere Katalysator sind Start-ups. Wie durch ein Nadelöhr kondensieren sie all das aggregierte Potenzial in Form von Kapital, technischer Infrastruktur und Innovationsfreudigkeit in jeweils neue technische und kommunikative Möglichkeiten.

Und wir sind weiterhin mittendrin: Hochhäuser werden gebaut, Informations- und Kommunikationstechnologien weiterentwickelt und optimiert. Die Digitalisierung durchdringt seit wirklich langer Zeit alle Facetten unserer Gesellschaft, so sehr, dass sie inzwischen überraschende neue Möglichkeiten offenbart. Die wesentlichste Grundformel dazu lautet abermals, dass es einfacher ist, Informationen als Menschen zu bewegen, was auch das gesamte Erfolgsrezept der Social Media zusammenfasst. Dabei besteht ein grundlegendes Missverständnis – insbesondere von klassischen Medien forciert: Die Aufgabe der Social Media war es nie, Neuigkeiten oder objektive Inhalte zu produzieren oder zu transportieren. Auf diese Weise konnten Gruppen organisiert werden, die jeweils einer Sache zustimmen – die vielen dezentralen Stammkneipen und Stammtische wurden mit einem Mal verschmolzen.

Der nächste Schritt lag nahe und sollte niemanden überraschen: So, wie man die Stammtische digital zusammenführen kann, lassen sich natürlich auch Büros virtuell verschmelzen. Sollten Hochhäuser Menschen möglichst effizient organisieren, stellt das Home Office alles in den Schatten. Die Voraussetzung ist die Ausstattung der Menschen und ihrer Wohnungen mit der technischen Infrastruktur. Doch spätestens seit der Covid-19-Pandemie ist das bestenfalls eine Frage der Zeit. Der nächste Schritt der Entstofflichung folgt, und der virtuelle ergänzt den

realen Raum. Natürlich verschwinden Büros nicht gänzlich, doch sie erfahren einen Bedeutungswandel: weg vom Raum als Erzieher und der logistischen Aufgabe, die jeweils anderen Büros disziplinarisch einzusetzen, hin zur sozialen Kohäsion, um gemeinsam unverzweckt Zeit zu verbringen, miteinander zu plaudern und Unerwartetes zu ermöglichen. Effizienzgetriebene Videomeetings haben eine Filterwirkung, mit der alles Ungeplante entfällt und entsprechend die Interaktion reduziert ist.<sup>6</sup> Informelles, indem man durch die Büros tingelt, entfällt ebenso wie die unerwartete Begegnung mit Dritten. Auf diese Weise offenbart sich eine bisher unterschätzte und unsichtbare Funktion von Immobilien: Orte der zwischenmenschlichen Begegnung, an denen Identität, Verbindlichkeit und Vertrauen ausgeprägt werden.

Doch der dominante Maßstab unserer Zeit sind natürlich die Kosten, muss sich doch die Investition in eine Immobilie gegen ihren erwartbaren Nutzen rechnen. Die Kosten der Digitalisierung werden primär von den privaten Personen getragen, indem sie sich mit den jeweils neuesten Geräten und Gadgets ausrüsten. Man stelle sich vor, man würde anstelle der Investitionskosten für einen Wolkenkratzer alle potenziellen Mieter mit Technik ausstatten, um sich von daheim zuzuschalten.

### **Der Blick über den Tellerrand des Zeitgeschehens: von zentral zu dezentral zu zentral**

Die Breite der Gesellschaft erforscht mit den Debatten über das Home Office die neuen Möglichkeiten. Der Paradigmenwechsel geht von der Zentralisierung der Citys zur Dezentralisierung in die Fläche, zusammengebunden zu einem technisch gut vernetzten globalen Dorf. Was die Herzen des Feuilletons beim Home Office höherschlagen lässt, führt beim Einzelhandel zu Depressionen und Untergangsfantasien mit einem klar ausgemachten Bösewicht: Amazon. Die großen Kaufhäuser schwinden ebenso wie die vielen kleinen Einzelhändler, während die Komplexität der Verteilung von stofflichen Produkten mithilfe der Technik ebenfalls massiv reduziert wird. Lieferdienste und Paketboten aller Art werden durch

---

<sup>6</sup> Vgl. dazu Kühl, Stefan: <https://sozialtheoristen.de/2020/05/01/ueber-die-nuetzliche-filterwirkung-internetbasierter-interaktionen-zum-unterschied-von-interaktion-unter-anwesenden-und-unter-abwesenden/>.

die automatisierte Navigation kurz nach der elektronischen Bestellung in Marsch gesetzt. Wir haben den Marktplatz dezentralisiert.

Journalisten fragen dann besorgt: „Was ist der Sinn der Citys jenseits des Shoppings?“, mehr noch, wenn auch die Anwesenheitspflicht im Büro in Frage gestellt wird? Definierte einst der Marktplatz das Zentrum der Stadt und der Macht, an den sich die Tempel, Rathäuser und die Repräsentanzen anschlossen, verschiebt sich die Bedeutung der zentralen Citylage. Der konservative Geist spürt den Phantomschmerz allzu deutlich und hofft beispielsweise, durch einen „Pakt für Innenstädte“ mit Steuern gegenzusteuern, indem Pakete separat besteuert werden.<sup>7</sup> Aus diesem Geist atmet die Angst vor den unbekanntem Veränderungen.

Die technisch induzierte Dezentralisierung der Markt- und Büroplätze stellt eine Sinnfrage an die Städte. Und es antwortet abermals die Kultur, im doppelten Sinne: Sie schafft Inhalte, welche Regierungen und Unternehmen von sich aus nicht herstellen können. Ihre genuine Aufgabe ist darüber hinaus die Erzeugung von Sinnüberschuss, Ästhetik und Zeitvertreib. Kultur ist die säkularisierte Fortsetzung der einst religiösen Struktur, in der Städte um die Kirchen herum wuchsen.

Es kehrt die überraschende Einsicht zurück, dass Städte nicht nur zum Arbeiten da sind. Sondern um Sinnüberschüsse zu organisieren. Um Menschen zusammenzubringen, in Schulen und Universitäten, Vereinen, Parteien, in Theatern und Hotels. Um Menschliches und Allzumenschliches anzugehen und auf diese Weise die Gemeinschaft und Menschheit voranzubringen. Das drückt sich auch im Faktor des touristischen Reisens aus, zum Gucken und Staunen und um ebendiese Kultur unmittelbar statt aus der Entfernung zu erfahren. Die Konkurrenz zwischen Gewerbemieten und Kulturmieten erfährt eine unerwartete Wendung, wenn die Bodenknappheit eine Entlastung erfährt. Je leichter es wird, Informationen zu transportieren, desto mehr wird das Reisen zur Kür, für die es einer besonderen Begründung bedarf. Je leichter es ist, Medikamente und Krankentransporte via Drohnen oder Lufttaxis zu organisieren, desto attraktiver wird der Trend, jenseits der urbanen Zentren in die Fläche zu ziehen. Wohlstand bedeutet

---

<sup>7</sup> Forderungen innerhalb eines Grundsatzpapiers der CDU-Bundestagsfraktion vom Dezember 2020.

dann, nicht länger pendeln zu müssen, und das Zentrum der Städte wird für die Blue-Collar-Worker attraktiver, die die Stadt funktionsfähig und lebendig halten – die aber auch durch die weitere Automatisierung zunehmend entlastet werden: Polizisten, Busfahrerinnen, Straßenreinigungen und so weiter. Ob sich mit diesen die hohen Investitionen in kostspielige Hochhäuser, Tower und Wolkenkratzer noch lohnen, verdient eine äußerst kritische Prüfung.

Interessanterweise beruht diese Entwicklung auf einem Paradoxon. Die jetzige vernetzte Welt lebt von großen Datenzentren, von Clouds – also den Computern anderer Menschen. Innerhalb einer vermeintlich dezentral vernetzten Welt bündeln Clouds den gesamten Datenverkehr über wenige dicke Leitungen zu zentralen Rechenzentren. Dies bringt uns abermals zu Amazon zurück: Die Voraussetzung für die enorme Leistungsfähigkeit liegt in der Zentralisierung der Daten, wobei die Amazon-Cloud ein unerwartetes Abfallprodukt war und erst mit der ökonomischen Leistungsfähigkeit des Lieferdienstes entstehen konnte. Das gilt für alle anderen großen Rechenzentren ebenso, sie setzen jeweils eine ökonomische Leistungsfähigkeit von mindestens 300 Millionen Usern voraus.

Die Dezentralisierung der Städte setzt eine Zentralisierung der Daten voraus. Hier können, müssen vielleicht sogar, Immobilien eine Alternative schaffen, um im Falle des Falles beim Ausfall der Technik handlungs- und leistungsfähig zu bleiben. Dafür müssen Immobilien um die technisch-digitale Dimension weitergedacht werden und analog zum Notstromaggregat auch die Leistungsfähigkeit zur Vernetzung aufrechterhalten. Da sie immobil und verteilt sind, wären sie die perfekten Kandidaten für eine dezentrale Internetarchitektur mit einem Blockheizkraftwerk für das Internet – kleine leistungsfähige Recheneinheiten zusätzlich zur Klimaanlage, dem Brandschutz und dem Notstrom. Nicht umsonst haben das Technische Hilfswerk und die Feuerwehren seit nunmehr zehn Jahren USB-Ports zum Aufladen der Handys, um im Katastrophenfall die betroffenen Menschen ganz wörtlich vernetzt zu halten. Also Strom und WLAN, welches den Betrieb vor Ort aufrechterhält.

Wichtiger noch aber wird es, Immobilien auf diese Weise schon in Konzeption und Planung vernetzt, also in Beziehung zu jeweils anderen Immobilien und anderen Nutzungsdimensionen, zu denken. Immobilien sind per Definition konservativ, sind sie doch länger da und antworten im Augenblick ihrer Erschaffung auf die aktuellen Fragen. Die Branche denkt ihre Güter zu sehr als

Objekte statt als Lösungen, Funktionen und Antworten auf kulturelle Fragen. Innovation aber bedeutet per Definition, dass stets neue Fragen hervorgehoben werden – auf die sie dann antwortet. Man muss Digitalisierung und Kapital gemeinsam denken, ebenso wie Hochhäuser kapitalintensiv sind und durch Netzwerkeffekte ihren Nutzen rechtfertigen. Wir merken deutlich, wie sich allmählich neue kulturelle Bedürfnisse herausbilden, ohne dass diese sich jetzt schon in klaren Fragen artikulieren könnten.