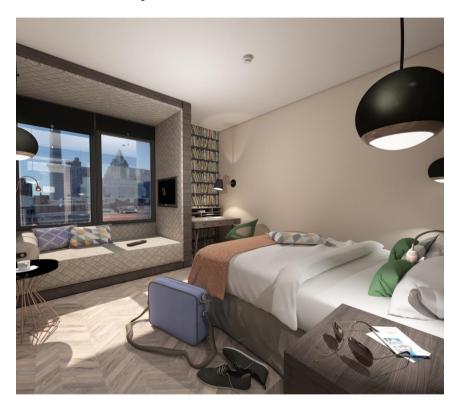
### Co-Living - das Betriebskonzept jenseits von Extended Stay



Manche durch Corona wirtschaftlich angeschlagene Hoteliers wären heute glücklich, die vor kurzem noch teuer angepachteten noch zu bauenden Hotels nicht mehr übernehmen zu müssen. 180 neu zu eröffnende Hotels für 2021/22 verzeichnet die Datenbank Tophotel Die Hotelketten versuchen aktuell mit den Verpächtern nachzuverhandeln. Auch Extended Stay Betriebe und Serviced Apartments

sind davon betroffen, denn ihre Belegung ist ebenfalls eingebrochen, wenn auch weniger.

Der Vervielfältiger für solche Immobilien im Verkauf als Anlageobjekt fällt jetzt auf das alte Niveau von vor über 10 Jahren zurück. Viele Immobilienentwickler wären froh, nicht mehr solche Projekte für jetzt nur noch einen Verkaufserlös der vielleicht 15-fachen Jahrespacht zu entwickeln, sondern lieber vom toten Gaul abzusteigen, den sie da gerade reiten, um eine Wohnimmobilie zum weiterhin 25-fachen anbieten zu können, selbst wenn der Faktor Mieterlöse kleiner wird.

Neue nachhaltige und finanzierbare Geschäftsmodelle müssen als Wohnimmobilien wahrnehmbar sein, nicht als Hotelimmobilien. Wenn alles schwierig und unsicher wird, wenn es gar brenzlig und das Geld knapp wird, bleibt man zu Hause und nicht im Hotel oder Serviced Apartment. Ein Betriebstyp, der bei der ersten Infektion leer steht, wird mit Risikoabschlägen bestraft. Ebenso werden die Corona-Überlebenden der Hotelindustrie nur noch eine eingeschränkte Bonität haben. Neue, unbelastete und schlanke Betreiberfirmen für niedrigkomplexe Betriebstypen bedienen sich aus dem HR-Portfolio der angeschlagenen Hotelgesellschaften und sind nicht mit der Bewältigung von Altlasten befasst. Und die vielen abgewohnten älteren 4\*-Hotels mit viel Geld aufzumöbeln, um sie in einen mörderisch gewordenen Konkurrenzkampf zu schicken ? Lieber doch gleich etwas neues zukunftssicheres daraus machen!

Heute wollen Investoren nicht lediglich von dem einen angeschlagenen Betriebsmodell (Limited Service Hotellerie) zu dem anderen nur etwas weniger angeschlagenen (Serviced Apartments) wechseln. Sie wollen zu einer neuen Kategorie näher zur Wohnnutzung wechseln, die den neuen Nutzeranforderungen entspricht und hohe Auslastung verspricht.

**Co-Living** ist ein dafür entwickeltes eigenständiges wohnnutzungsnahes Betriebsmodell. Man kann damit z.B. ein 200 - Einheiten Apartmentwohnhaus betreiben mit einer Multifunktions-Serviceeinheit aus Rezeption, Cafe, Shop, Laundromat und Co-Working-Plätzen mit 5 Mitarbeitern, statt es mit 40 Mitarbeitern als Hotel zu betreiben. Service im Apartment selber gibt es nur auf Vorbestellung gegen Berechnung und die Wohneinheiten sind kompakter und effizienter ausgestattet.

Dennoch gewährleistet das Angebot, dass der Bewohner abends einziehen und am nächsten Morgen unbeschwert zur Arbeit gehen kann, ohne sich noch um allerlei Besorgungen Gedanken machen zu müssen. Damit bietet Co-Living ähnliche Bequemlichkeiten wie Extended Stay, ist aber durch weniger fest zu buchenden Service günstiger und dazu noch Homeoffice-freundlich.





Alle relevanten Wohn- und Servicefunktionen sind in eine Benutzer-App integriert, die den Serviceaufwand reduziert und den Bewohner dennoch an das Haus bindet.

Der Begriff Co-Living wird allerdings auch für wohngemeinschaftsähnliche Modelle benutzt, bei denen die klassische in einer Wohnung zusammenlebende WG ins digitale Immobilienzeitalter transponiert wurde, mit opportunistischer Nutzung von Bestandsimmobilien und ohne dabei eine eigene Immobilienklasse zu entwickeln. Im Folgenden wird diese Sonderform ausgeklammert.

### 1.Konzeptmerkmale

### 1.1 Allgemein

Die Co-Living Immobilie ist nach den Bauordnungen der Länder ein Sonderbau für einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb, der den gleichen Bauvorschriften wie ein Hotel unterliegt.

Die Nutzungsverträge mit den Bewohnern sind keine Mietverträge, sondern Beherbergungsverträge. Das bedeutet: <u>kein</u> Wohnungsmietrecht, <u>kein</u> Mietpreisdeckel, <u>kein</u> Kündigungsschutz, <u>kein</u> Hausrecht des Bewohners, ...,kein...kein! Es bedeutet aber auch 7 % Mehrwertsteuer und Gewerbesteuer, aber auch im Verkauf die Möglichkeit eines Share- oder Unit-Deals. Dennoch kann jeder Bewohner nach §29 Bundesmeldegesetz dort seinen festen Wohnsitz anmelden, soweit die Immobilie nicht im Gewerbegebiet liegt. In einem Gewerbegebiet ist nach Rechtsprechung (Verwaltungsgericht Augsburg 2017) ein Aufenthalt von maximal 3 Monaten zulässig.

### 1.2 Das Apartment

Die intelligente und hochwertige funktionale Nutzbarkeit auf kleinem Platz kann das wichtigste Alleinstellungsmerkmal des Co-Living Angebotes sein, da die Angebote auf dem Markt überwiegend erhebliche Defizite bei Funktionalität, Ausstattung und Design haben. Die Anforderungen für einen längeren Aufenthalt werden bisher immer nur rudimentär erfüllt, Designkonzepte sind kaum zu erkennen und Individualisierungsmöglichkeiten für den Bewohner gibt es nicht. Die Qualität in all diesen Bereichen ist aber wesentlich für eine möglichst lange mittlere Mietdauer, die Leerstandsraten und Vermietungskosten drückt.

Kern unseres Konzeptes ist die hohe Funktionalität des Apartments, welche es zum ersten Wohnsitz qualifiziert. Daher hat es eine Klingel - und Sprechanlage und Briefkästen und eigenes schnelles WLAN und öffentliches Gäste-WLAN. Abstellräume resp. Abstellschränke sind zentral optional anmietbar. Diese Abstellmöglichkeit kann auch bei Unterbrechung der Miete (z.B. Entsendung ins Ausland) mehrere Monate weiter gemietet werden.

Die Mindestgröße liegt bei 3 x 7 m inklusive Bad, die Standardgröße liegt bei 20 – 25 qm. Es enthält eine Kompaktküche mit Spüle und Kühlschrank mit TK-Fach, 2 Kochplatten und Microwelle/Warmluft, Pinwand und Kaffeemaschine.

Bettstellungen sind anders als im Hotel, sie können in einer Ecke und sogar vor dem Fenster stehen und auch kleinere Betten (1,40 m breit) sind möglich. Es sind keine Boxspringbetten, der Stauraum unter dem Bett und evtl. darüber wird benötigt. Tagsüber ist es ein Day's Bed, eine Lümmelwiese statt Sofa, mit Stoffbezug und üppigen Kissen und Wandpolstern.

Die Zimmermöblierung hat umfangreichen Stauraum,so einen Putzmittelschrank, gleichzeitig als Getränkekisten-Abstellplatz. Darin ist auch ein Bügelkit aufgehängt und der Bügelplatz ist im Grundriss TV-orientiert und gut beleuchtet eingeplant. Es gibt Stauraum für Koffer, z.B. über oder unter dem Bett, Schmutzwäsche-Stauraum gibt es z.B. im Sitzpouf. Der Arbeitsplatz ist gleichzeitig Essplatz mit Stauraum von der Besteckschublade bis zur Aktenablage für das Home-Office.

### Vogelschau ins Beispiel - Apartment



Ein Schuh-Abstellplatz am Eingang mit ausspülbarer Auffangwanne bietet Platz für 6 - 8 Paare, eine Schmutzfangmatte an der Wohnungseingangstür hält groben Schmutz fern - wie zuhause und nicht wie im Hotel.

Die Sprech- und Klingelanlage an der Eingangstür und dem zentralen Klingeldisplay am Haupteingang ist in die App integriert, die den Ruf weiterleitet, wenn der Bewohner gerade im CoWorking-Bereich oder auf Bali ist. BetterBell und andere bieten die Software dafür.

Der Fussboden ist Parkett oder in Parkett-Optik, das erspart den Staubsauger. Optional gibt es noch aufgelegte Teppiche als Design-Element.

### Blick vom Sofabett zum Eingangsbereich



Die Fenster werden bei Möglichkeit, also bei etwas größeren Räumen, als französische Balkone mit kleiner Auskragung ausgebildet. Sie haben außenliegenden Sonnenschutz, manuell – individuell betätigt, und innen eine absolute Verdunkelung. Standort- und himmelsrichtungsabhängig gibt es auch klimatisierte Apartments.

### Ess-/Arbeitstisch und Küche



Auch im Bad gibt es reichlich Stauraum – hinterm Spiegel und unterm Waschtisch. Ein Kosmetikspiegel mit tageszeitabhängiger Lichtsteuerung ist eine der USP's. Die Dusche ist großzügig begehbar und hat mit einem Rainshowerhead Hotelqualität, der Seifenkorb ist jedoch größer als im Hotel üblich. Eine Wäschestange in der Dusche dient dem Aufhängen von Handwäsche.

Auf eine Waschmaschine wird aus Platz- und Kostengründen verzichtet. Das CoWashing in der stylish ausgestatteten Launderette (Waschsalon) bringt den Bewohner in Kontakt mit seinesgleichen und funktioniert besser als Parship.

### Blick ins Bad



Es ist eine nutzerseitige Individualisierung der Einrichtung durch Auswahlangebot verschiedener Design-Kits (Bezugsstoffe Matratze/Bett, Teppich, Kissen und Wandpolster gegeben. Es gibt die Alternative gepolsterter Stuhl oder funktionaler Bürostuhl, verschiedene Lampenschirme, unterschiedliche Designpanels als Kunstdeko usw.. Die Individualisierung wird ergänzt durch unterschiedlich

designte Kits für Frotteewäsche, Bettwäsche und Küchenausstattung. Sie und diverse Dekoartikel für die Wohnung können am Hub ausgesucht und gleich mitgenommen werden.

Nutzerseitig differenziert ist auch die Beleuchtung, bei der sich über KNX-Steuerung individualisierte appgesteuerte Lichtszenarien zusammenstellen lassen können. Das, was im Hotel beim Gast für eine Nacht nicht funktioniert, bietet dem Gast für Wochen und Monate einen hohen Mehrwert. So sind auch weitergehende smart home Szenarien möglich wie Steuerung von Kühlung und geschalteten Steckdosen.

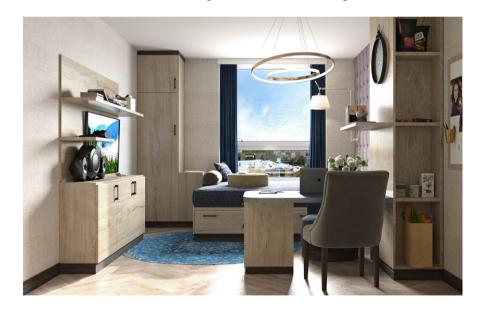
Der 55"-Fernseher ist Teil eines Home-Entertainment-Systems mit Surround-Sound-System, dass neben den freien TV-Programmen auch Bezahldienste wie Netflix, Sky usw. bietet und in dass sich der Gast auch mit seinen eigenen Abspielgeräten einklinken kann.

Es gibt eine schon bauseitige Differenzierung durch Verwendung unterschiedlicher Bodenbeläge, Möbeloberflächen, verschiedener Fliesen im Bad, Vorhänge und Wand-belägen, damit am Ende kein Apartment dem anderen gleicht. Die Individualisierungsmöglichkeiten sollten mindestens denen beim Autokauf einer Premium-Marke entsprechen, die gerne mit einer 5-6 stelligen Zahl möglicher Varianten werben.

Ein kleiner Trakt, möglichst an einem Flurende mit Zwischentür, wird für Raucher als Smokers Club mit erhöhter Entlüftungsleistung und Luftreinigung ausgebaut. Spezielle Dekorationsstoffe reduzieren die Geruchsbildung. Das Rauchen wird auch im Design thematisiert und offensiv aus der Schmuddelecke geholt. Der Mehraufwand dafür ist minimal und ermöglicht einen Mietaufschlag. Da es auch Raucher gibt, die in ihren eigenen vier Wänden nicht

rauchen möchten, gibt es im öffentlichen Bereich eine Raucher-Lounge.

Auch gibt es auf Gesundheit ausgerichtete "Perfect Health Apartments", die allergikerfreundlich und arm an Elektrosmog sind. Dazu dient ein Hauptschalter, der - z.B. zum Schlafen – Elektroverbraucher abschaltet, Netzfreischalter und geschirmte Kabel, ein metall-freies Bett und Elektromagnetabschirmung in Wänden und Decken. Fliesen im Bad, Textilien, Türgriffe und andere Oberflächen sind antibakteriell, die Raumluft wird mit einem Ionisations-Luftreiniger behandelt. Die Matratze ist eine antibakterielle chemisch nicht aus-gerüstete Biomatratze aus Naturlatex, Kokos, Schur- und Baumwolle und es wird Allergiker-Bettwäsche eingesetzt.



Die Lichtfarbe der Grundbeleuchtung ist tagesgangabhängig gesteuert und fördert ein gesundes Schlaf- und Wachverhalten. Die

finanziellen Aufwendungen für die spezielle Ausstattung ist überschaubar, der erzielbare Mietaufschlag rechnet sich.

### 1.3 Der öffentliche Bereich

Der öffentliche Bereich kann z.B. als "green backyard" wie ein begrünter Hinterhof gestylt und möbliert werden, mit vorgelagerter Terrasse, wenn vorhanden, und Außen-Raucherplatz.

Der Empfang wird in 2 Schichten besetzt, also z.B. 7-23 Uhr, in Kombination mit Cafeteria und Shopbereich mit Automatenzone Typ "Späti", Annahmeservice für

- Paketdienst-Lieferungen mit Ablage in Paketbox und Meldung per App an den Bewohner
- Externe Reinigung und Wäscherei
- Wohnungsreinigungsdienstleistungen, soweit sie nicht über die App gebucht werden.

Darüber hinaus hat der Shop aber auch ein lifestyliges Angebot, siehe 1.8 "Branding".

Außerhalb dieser Zeiten ist das Haus durch das Schlüssel-Modul der App zugänglich, auch für Erstankömmlinge. Außen gibt es einen großen Touchscreen der in die App integrierten Klingel- und Sprechanlage, innen eine Briefkastenanlage, deren Fächer per App entriegelt werden. Schlüssel, Briefkastenschlüssel und Klingelschilder sind Vergangenheit. Auch die Paketbox, in der die von der Rezeption angenommene Amazonlieferung wartet, wird per App entriegelt.

Die Cafeteria ist erweitert um eine Bibliothekslounge, in der Bewohnern ein kuratiertes modernes Antiquariat zur Verfügung steht (Co-

Reading) und ein paar abonnierte Signature-Zeitschriften wie Atlantic, Monocle, Wallpaper usw.. Eine Teilfläche kann eine "Smokers-Lounge sein. Es gibt einen Spielebereich (CoGaming) mit Tischtennis, Tischfußball und Spieltischen und ein "CoViewing"-Kino mit Großbildschirm zum freien Einspeisen aber auch festem Programm, natürlich Sport-Bezahlprogramme, mit einigen Sitzen davor. PayTV-Sportprogramme gibt es nur dort, das führt die Fussballfans im Haus zusammen. Die Übertragungen werden auch entsprechend angekündigt.



Das gastronomische Angebot ist beschränkt auf Dinge, die mit Kaffeeautomaten und durch Erhitzen herzustellen sind, einschließlich eines kleinen Frühstückes. Im Shopbereich gibt es neben einem kleinen "Späti"-Angebot auch Verkauf/Verleih von Haushalts-Sets

(Grundausstattung Küchen- und Reinigungsset, Frotteewäsche-Set und Bettwäsche-Set)

Neben der hausinternen CoLiving-App gibt es auch als schwarzes Brett eine physische "Aktivitäts-Pinwand", auf der Bewohner Partner für gemeinsame Unternehmungen suchen können. Auf einem "Presentation Board" kann sich jeder Bewohner mit Foto in Form einer Visitenkarte mit Interessen und Kontaktmöglichkeit vorstellen. Beides ist natürlich auch in die App eingestellt.



Soziale Kontakte im Haus werden gefördert durch eine regelmäßige Einladung zum After Work Get Together (Apero) zur Begegnung mit dem Host mit Complimentary Drink (Bowle oder selbstgemachte Limo im Sommer, Glühwein im Winter), auch quasi als Mieter - Sprechstunde. Große Häuser können noch einen besonderen "Location Scout" beschäftigen, der auf diesen Terminen und auch sonst gelegentlich den Bewohnern proaktiv Vorschläge macht. Er hat dann auch einen eigenen Content-Bereich auf der App.

Wäsche waschen und Trocknen ist möglich in einem stylishen Launderette-Bereich des Green Yard (CoWashing), so dass die Wartezeit zum Socializing genutzt werden kann. Diese Einrichtung kann auch ein Fremdbetreiber übernehmen.

Am Green Yard ist ein kleiner Yoga-Raum, den einzelne aber auch im Hause sich bildende Gruppen für Yoga, Meditation und Gesundheitstraining wie Stretching nutzen können. Auf einem Großbildschirm kann man Youtube - Anleitungen runterladen, ein wesentlicher Komfortvorteil gegenüber dem üblichen Trainieren mit Handy.

Die Einrichtung einer Gemeinschaftsküche ist servicetechnisch nicht ganz unproblematisch und tbd.. Auf jeden Fall gibt es aber einen CoDining Table, an dem 6 – 8 Bewohner gleichzeitig essen können, natürlich mit den Dreh-tellern für die Sharing Platter in der Mitte. Das Essen dafür darf gerne vom Bringdienst kommen. Im Green Yard kann es einen Platz für "Urban Gardening" geben, eine Art Kräutergarten für die "Yogatanten".

Sicherheit im Hause wird gewährleistet durch CCVT-Überwachung und elektronische Schlösser. Je nach Standort und Mikrolage sind die Flächen klimatisiert.

Überschüssige Flächen aus dem öffentlichen Bereich im Erdgeschoss, die für Wohnen nicht geeignet sind, werden fremdvermietet, z.B. an Bäcker, Cafe, Imbiss, Bar, Asia- oder sonstige Ethnicshops. Auch nur über den "Green Yard" zugängliche räumlich integrierte Einheiten wie Näh-Shops, Galerien mit Kunstkursen, Fotostudios mit Fotokursen und andere Ateliers möglich, zu Niedrig-Mieten als Image- und Ambientebildner.

Solche überschüssigen Flächen sollten auch beim Neubau mit eingeplant werden, ohne dass sie eine besondere Raumqualität haben müssen. Sie bieten die Möglichkeit, dass sich das Haus und seine Bewohner selber individualisieren und weiterentwickeln und nicht das Gefühl aufkommt, nur in einer perfekt ausgestatteten aber auch wirtschaftlich total ausgereizten Wohnmaschine zu wohnen.

Einen eigenen Fitnessbereich gibt es nicht, weil der Dauergast lieber das Fitnesstudio vor Ort nach seinem Geschmack und seinen Anforderungen aussucht. Dem kann ein kleiner unbeaufsichtigter Bereich nicht gerecht werden.

### 1.4. Die App

Bei der Buchung schon kann eine hausspezifische und mindestens zweisprachige App heruntergeladen werden. Mit Ihr erhält der Gast Zutritt während seines Buchungszeitraumes und er kann in seinem Apartment Licht, Sound/TV und das Klima steuern und Türen und Paketschließfächer öffnen. Er kann darüber seine Buchung verändern und verlängern Zusatzleistungen buchen und bezahlen, seinen CoWorking Platz buchen aber auch alle Zusatzleistungen, bis hin zur Reservierung einer Waschmaschinenzeit, damit man mit seinem Wäschekorb nicht umsonst zum CoWashing runtergeht. Sie dient auch der Kommunikation mit dem Hausmanagement, falls der Wasserhahn tropft.

Klingelanlage, Paketbox und Briefkasten sind z.B. mit Better Bell in die App integriert. Der Gast kann auf dem "weißen Brett" als virtuelle Pin-wand unter den Mitbewohnern gleichgesinnte für gemeinsame A-tivitäten suchen, wie Yoga, Kochen, Kino, Sport, usw. und kann sich auch einfach seinen Mitbewohnern vorstellen.

Die App schickt dem Bewohner Nachrichten über Lieferungen, Erinnerungen an den Ablauf von Buchungen, für Informationen vom Host und Location Scout wie Einladungen zum Get Together und hat entweder eigenen Content mit lokalen Informationen, insbesondere zum Mikroumfeld, aber mindestens einen Link zu einer stadtspezifischen Conciergefunktion und Links zu empfohlenen Serviceprovidern aus dem Umfeld wie Restaurants und Shops.

Es gibt eine Smart Home Funktion, die z.B. die generell in Abwesenheit geblockte Kühlung steuert und beliebige weitere nutzereigene Geräte. Es werden hauseigene und externe Dienstleistungen angeboten, also z.B. selber Waschen im Haus/extern Waschen (und Reinigen), oder selbstgekochtes Essen/extern zugeliefertes Essen am CoDining-Tisch.

Die App ist angebunden an das klassische PMS (wie Protel), und vielleicht basiert Sie auf einer bereits auf das PMS aufgesetzte Applikation wie der Protel Voyager. Sie steuert zentrale Betriebsfunktionen und bezieht weitere Elemente wie Hotelbird, SuitePad, ein CRM- Tool wie Dailypoint oder salesforce und upselling-Tools wie den UpsellGuru mit ein. Alle aufgeführten Funktionen sind bereits verfügbar und müssen für das jeweilige CoLiving-Projekt nur angepasst konfiguriert und integriert werden. In einem Chatroom können die Bewohner eigene Threads aufmachen und sich untereinander vernetzen.

Die App läuft immer parallel auf einem festen zimmereigenen Pad wie SuitePad, damit dem Gast alle Daten auch dann verfügbar sind, wenn er ein Problem mit seinem Handy hat. Eine Schnittstelle zu Alexa und Siri kann in Zukunft eingeplant werden, wenn einmal die Datenschutzbedenken ausgeräumt sind. Soweit es relevant erscheint, kann das Pad auch die Festnetztelefonfunktion übernehmen, die für manche noch mental zum "richtigen" Wohnen gehören mag.

### 1.5 Umziehen im Haus und Mietunterbrechung

Die Buchung bezieht sich nicht auf eine allgemeine Zimmerkategorie, sondern der Mieter kann – wie beim Flug den Sitzplatz – ein ganz bestimmtes Apartment buchen, je nachdem, ob er Morgenoder Abendsonne haben will oder den Ausblick auf die Stadt oder den ruhigeren auf den Hof bevorzugt. Ist sein Ideal-Apartment aktuell nicht frei, kann er sich für diese Kategorie vormerken lassen. Auch ohne Nachfrage bekommt er über die App immer wieder Hinweise auf freiwerdende Apartments mit höheren Qualitätsmerkmalen. Das Umziehen im Hause wird gefördert als Kundenbindungsmaßnahme. Es gibt besondere Umzugstrolleys mit je einem Set Kunststoffboxen, mit denen man einen Apartmentwechsel in wenigen Stunden bewerkstelligen kann. Ein Umzug nach Außerhalb ist hingegen kosten- und zeitaufwändig und oft muss man für eine gewisse Zeit sogar doppelt Miete zahlen.

Auch ein noch nicht zufriedener Bewohner kann mit dieser Aussicht auf eine einfache Verbesserung der Wohnsituation im Haus gehalten werden. Ein Bewohner, der die Anmietung für einen Aufenthalt anderswo unterbricht, kann seine Habe in einem Lagerraum abstellen und findet sie bei seiner Rückkehr zum Einräumen bereit im Apartment vor und kann "loswohnen". In der Zwischenzeit kann er seine Post annehmen und lagern oder nachschicken lassen.

### 1.6 CoWorking

Die CoWorking-Zone bietet kurz- und langfristig, spontan oder nach Reservierung, auch über die App, Arbeitsplätze an Gemeinschaftstischen, Einzeltischen und Kabinen. Das Angebot richtet sich nicht nur an Bewohner, sondern steht jedem offen.

Einfache Zugangs- und Abrechnungssysteme über Freischaltung Licht/Strom/WLAN-Versorgung an den Arbeitsplätzen, (rot/grün-Lampen wie im Parkhaus). Dazu übliche Angebote wie Meeting-Räume, Zoomkonferenz- und Webinar-Ministudios usw., aber konsequent livestreaming-tauglich gestylt. Print- und Plotmöglichkeiten können jedem Bewohner auch ohne Arbeitsplatzanmietung angeboten werden. Die Zone ist klimatisiert und für Hausbewohner 24/7 nutzbar. Für Externe und walk-ins ist sie zu den Öffnungszeiten der Rezeption zugänglich. Das ist eine USP gegenüber den Co-Working-Anbietern, die Öffnungszeiten von Montag – Freitag von 8 bis 18 Uhr für ausreichend halten.



Eine Infektions-Sicherheit des Arbeitsplatzes ist, da gleich mit vorgeplant, einfach und schnell herzustellen. Bei vom Arbeitgeber verordneter Home-Office-Arbeit können diesem die Kosten fair und transparent durchgereicht oder auch direkt berechnet werden.

Die CoWorking-Zone kann eingebunden werden in eine Kooperation mit Zusammenschlüssen wie Design-Offices. Der Selbstbetrieb der Coworking-Zone bringt erhebliche Synergien mit dem öffentlichen Bereich und große Kostenvorteile gegenüber stand-alone Modellen von CoWorking.

### 1.7 Der Technische Gebäudebereich

Neben einer Garage/einem Parkplatz für Autos mit genügend Elektroladestationen gibt es auch eine überdeckten Fahrradstellplatz mit reservierten Plätzen, gut beleuchtet und kameraüberwacht. Dazu gibt es einen kleinen Wasch- und Reparaturplatz mit fest installierter Fusspumpe und für besonders wertvolle Fahrräder abschließbare Fächer.

Außerhalb des Apartments können Abstellflächen zugemietet werden, von Schrankgröße bis zum Abstellraum von mehreren Quadratmetern. Diese Flächen werden auch vermietet an Bewohner, die ihre Miete für einen Aufenthalt woanders um mehrere Monate unterbrechen wollen

### 1.8 Nachhaltigkeit und der Grün-Faktor

Die technischen Informationen dieser Komponenten werden natürlich kommuniziert, am besten über eine der Öko- und Nachhaltigkeitszertifizierungen für Gebäude.

Wichtiger noch sind aber die "hyggeligen" und greifbaren/erlebbaren Komponenten wie Urban gardening, ein Insektenhotel und mit Wildblumen begrünte Dächer, auf denen Bienenstöcke stehen. Zumindest für das letztere finden sich im Wohnumfeld (nicht bei den bewohnern!) problemlos Paten, die solche Einrichtungen betreuen und unterhalten und vielleicht sogar den bewohnern ihre Aktivitäten persönlich vorstellen.

Das muss das generelle Ziel solcher Einrichtungen sein, damit sie keine Betriebs- und Unterhaltungskosten verursachen.

### 2. Das Branding und der Qualitäts-Lifestyleanspruch

Die Größe des Hauses rechtfertigt ein thematisiertes Branding, um die Anonymität der Großimmobilie aufzuheben. Dafür bekommt das Haus z.B. den positiv besetzten Namen einer Persönlichkeit, deren Wirken im öffentlichen Bereich thematisiert wird. Beispiel für eine Benennung nach Persönlichkeiten am Standort Berlin: "Wolfgang-Neuss-Haus, Klaus-Kinski-Haus, etc.". "Branded Residences" etablieren sich rasant im Luxusimmobilienmarkt, so dass das Branding ein Weg ist, den potentiell etwas prekären Charakter des Microapartments zu überspielen.

Ein von einer profilierten Persönlichkeit aus der lokalen Kunstszene kuratiertes Kunstkonzept oder eine von einem lokalen Schriftsteller kuratierte Buchauswahl für die Bibliothek im öffentlichen Bereich (mit gelegentlichen Bücherlesungen) kann an diese Persönlichkeit anknüpfen und den Anspruch verstärkend unterstreichen.

Zur Manifestation des Qualitätsanspruchs wird es in der Ausstattung gezielt einige Signature Designstücke geben wie Lampen von Artemide, eine Armatur von Axor oder Stühle von Fritz Hansen. Bestes Beispiel dafür ist der Egg Chair von Fritz Hansen in jedem Motel One Hotel. Einige Vintage-Stücke können an die Periode und Person des Namensgebers des Hauses anknüpfen.

Damit und mit einer "Signature-Architektur" (die auch nur ein einzelnes Highlight sein kann) wird das Haus "instagrammable" und jeder Bewohner kann stolz posten, in welch attraktivem Umfeld er wohnt.



Signature Mobelstücke

Den gehobenen Lifestyle des Gauses vermittelt aber auch ein spezielles Angebotssegment von HOTELSHOP.one oder selbst (möglichst lokal) kuratiert, bestehend z.B. aus Feinkost (haltbar), Geschirr und Haushaltsacessoires und Pflegeprodukten. Alles ist in gehobener Qualität, um sich etwas zu gönnen, nicht um täglichen Bedarf zu decken.

Auch wenn das Konzept zu einer Kette vervielfältigt wird, schlägt sich das nicht in einem Markennahmen wieder. Ein Berliner "Gaston-Salvatore-Haus" könnte den Untertitel "livingtogetherinzehlendorf" haben, währen ein anderes Haus in Berlin den Subtitel "livingtogetherinsteglitz" oder in Hamburg "livingtogetherineppendorf"hat. Irgendwelche Gattungsbegriffe wie "Longstay Apartments" werden vermieden, um nicht in anderweitig geprägte Schubladen kategorisiert zu werden.

### 1.9 Organisation und Vertrieb

Herzstück der Organisation ist eine klassisches "Hotel"-Management Softwarepotpourri, an das der Gast über die App angebunden ist. Diese bezieht flexibel externe Dienstleistungen ein, so sie funktionieren und nachgefragt werden, und reduziert den vom Betrieb selbst erbringenden Service auf das Maß, das erforderlich ist, um die USP des Hauses zu sichern.

Wichtiger Teil der Software ist das Buchungstool, dass sich neuester Technologie aus dem Hotelbereich bedient, die Brücke zu ausgewählten Buchungsplattformen bietet und auch die Preisbildung abdeckt.

Das Bezahlmodell im Co-Living gleicht dem des Hotels: Vorkasse, Preis dynamisch der Buchungsdauer und Buchungslage angepasst. Vorreservierungsmodelle mit Anzahlung sind möglich. Es gibt keine Mietsicherheit, das "Springen" zu besseren Apartments im Hause während der Mietzeit ist möglich. Gestaffelte Mieten werden je nach Mietdauer berechnet. Auch Dienstleistungen und Cafeteria sind mit Zimmerkarte bezahlbar.

Um insbesondere für Firmenkunden die Auswahl, Abrechnung und auch die steuerliche Behandlung von Zusatzleistungen einfach zu machen, gibt es Upgrade-Mietvertragstypen die Leistungen wie Wäscheservice, Apartmentreinigung oder einen CoWorking Arbeitsplatz in Paketen inkludieren.

Analoges Herzstück des Konzeptes ist ein "Host" (Gastgeber), eine kommunikativ begabte Person, die nicht nur auf der App, sondern auch vor Ort an der Rezeption als "Gesicht" des Hauses präsent ist und bei der regelmäßigen Einladung zu einem Apero die neuen Bewohner begrüßt und sich als Ansprechpartner präsentiert. Bei

großen Anlagen kann er durch eine "Location Scout" mit einer Concierge-Funktion ergänzt werden. Optional wird das get together ergänzt durch ein Speeddating der Gäste untereinander.

Co-Living ist "Adults Only", da die Mikrolagen und die Platzverhältnisse nicht kindgerecht sind.

Beispiele für entfernt ähnlich ausgerichtete neue Nutzungskonzepte, die mit Co-Living konkurrieren könnten und teilweise den Begriff benutzen, sind in Deutschland z.B.:

- The Student Hotels
- Ipartment
- Liveinit Frankfurt, Lyoner Straße
- Smartments Living von GBI
- #behomie in Düsseldorf, mit Service-App für die Bewohner
- MASEVEN
- Quarters, bereits 4 x in Berlin
- Das Schlafwerk von DQuadrat

Schon recht ausgereift sind die Smartments von Deutschlands größtem Hoteldeveloper GBI. In der Effizienz der Raumausnutzung sind sie jedoch suboptimal, ein Co-Working-Angebot gibt es bei ihnen nicht.

Nur das Timehouse in München, ein eher uninspiriertes Luxus-Longstay, bietet mit Timespaces ein Inhouse-Coworking, das jedoch nur von Montag – Freitag von 8 – 18 Uhr geöffnet ist – da hat jemand etwas nicht verstanden.

Ähnlich sind auch kommerzielle Studentenwohnanlage. Am weitesten davon in Richtung Co-Living entwickelt ist Neon Wood von

Crescso (<u>www.neonwood.com</u>) mit Anlagen in Berlin von bis zu 700 Apartments an einer Stelle.

### 2. Die Soft - Faktoren und Vermietungs - Teaser

Die USP ("unique selling proposition", d.h. Alleinstellungs- und Unterscheidungsmerkmal) des CoLiving ist es, als Bewohner in seinem Apartment "zu Hause" zu sein, am fremden Ort dennoch nicht allein und isoliert zu sein und Komfort und – optional – Dienstleistungen wie im Hotel in Anspruch nehmen zu können, um sich sofort auf seine Arbeit und Aufgaben in der neuen Stadt konzentrieren zu können. Abends einchecken – morgens schon im neuen Job sein!

Zusätzlich zum begrenzten Platzangebot des Apartments kann man hochwertig ausgestattete öffentliche Bereiche nutzen und man wohnt nicht irgendwo, sondern im ganz besonderen XY-Haus mit eigenem Markenauftritt.

Es werden Teaser (Anreize) identifiziert, die in der Vermietung als besonders attraktive Features hervorgehoben werden, z.T. um gezielt Frauen anzusprechen. Wichtige Teaser sind :

- Individualisierung der Wohnungsausstattung, jede Wohnung gibt es so nur 1 x, Slogan: "Deine Wohnung – Dein Unikat!" oder "Unique like you!"
- Enteinzelung durch Co-Living im Green Yard, dem grünen Hinterhof, CoDining, CoWorking, CoViewing, CoWashing, CoReading, After Work Get Together
- Ein "Host" (Gastgeber) als Ansprechpartner und "Gesicht" des Hauses, dazu ein Location Scout

Frauen-Teaser sind:

- Alles mit "Co"
- Yoga-Raum, im weiteren Sinne Gruppenraum
- Der Kräutergarten
- Die Perfect Health Zimmer
- Kosmetikspiegel im Bad mit Tagesgang-Lichtsteuerung
- Reichlich Stauraum für Kleidung und Schuhe im Zimmer und für Pflegeartikel im Bad

### Eher Männer-Teaser sind

- Smart Home Applikationen
- Das Home Entertainment System mit freiem Streaming-Zugang
- Stauraum für großvolumige Sportgeräte (z.B. Surfboard, Skiausrüstung) außerhalb des Apartments
- Sicherungsmöglichkeit für teure Fahrräder und Fahrrad-Reparaturplatz
- Pay-TV Sportprogramme im CoViewing-Kino (aber nicht im Apartment)
- Smokers Club

USP's wie ein Yoga-Raum und das Perfect Health Apartment müssen auch vom Design her sorgfältig inszeniert werden. Auf ihre tatsächliche Nutzung kommt es erst in zweiter Linie an. Sie sind ein Statement sowohl des Vermieters wie des Bewohners, Wert auf Ruhe, Achtsamkeit und Entschleunigung zu legen. Sind Mehrwert-Angebote aktuell nicht verfügbar oder für den Gast gerade nicht erschwinglich, kann er sich damit trösten, diese "später mal" nachzubuchen. Ein Grund, in diese Anlage zu ziehen, bleiben sie trotzdem.

Die Betonung des CoLiving-Aspektes im Angebot dürfte für Frauen besonders attraktiv sein, da sie immer noch an einem fremden Ort weniger extrovertiert agieren, als ihre männlichen Kohortenpendants.



Ein weiterer Softfaktor ist eine mögliche steuerliche Behandlung als Zweitwohnsitz, nach den üblichen Kriterien, die da sind

- Zweitwohnung kleiner als Hauptwohnung bei 22 oder 24 qm sehr wahrscheinlich:
- Entfernung zum Arbeitsplatz max. 50 % der Entfernung des Hauptwohnsitzes zum Arbeitsplatz;

Nicht nur Ehepaare oder eingetragene Lebenspartner können einen doppelten Haushalt führen, auch bei Alleinstehenden ist das möglich. So beispielsweise bei wirtschaftlich selbstständigen und berufstätigen Kindern, die mit Ihren Eltern in einem gemeinsamen Haushalt leben. Wenn das Kind am weit entfernt liegenden Arbeitsplatz eine Zweitwohnung nutzt, die nur als Schlafplatz dient und es durchschnittlich zwei Mal im Monat nachhause fährt, können die Kosten im Rahmen der doppelten Haushaltsführung steuerlich geltend gemacht werden. Das geht auf ein Urteil am Finanzgericht München zurück mit dem Aktenzeichen 15 K 1981/1)

(Veröffentlichung der Lohnsteuerhilfe e.V.)

### Redaktionsstand 25.02.2021

### Anhänge:

- 1. Grundriss Standardapartment ohne Balkon
- 2. Vergleichstabelle Co-Living zu Extended Stay, möblierten Apartments, Wohnungsmiete vom freíen Wohnungsmarkt und AirBnB

### Kontakt:

### RONSTEDT hotel concepts

Dipl.Ing. Dipl.Ing. Manfred Ronstedt

Dorotheenstr. 10 / 39104 Magdeburg Tel. 0391 999 79 066 Mobil 01523 18 66664 Email info@ronstedt-hotelconcepts.de

