

Co-Living – ein Betriebskonzept jenseits von Extended Stay

Viele durch Corona wirtschaftlich angeschlagene Hoteliers wären heute glücklich, die vor kurzem noch teuer angepachteten noch zu bauenden Hotels nicht mehr übernehmen zu müssen. Sie versuchen aktuell, mit den Verpächtern nachzuverhandeln. Auch Extended Stay Betriebe und Serviced Apartments sind davon betroffen, ihre Belegung ist ebenfalls stark eingebrochen.



Unser Gastblogger: Manfred Ronstedt. Architekt und Bauingenieur für Hotels

Der Vervielfältiger für solche Immobilien im Verkauf als Anlageobjekt fällt jetzt auf das alte Niveau von vor 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 eine Wohnimmobilie zum weiterhin 25-fachen, auch wenn die Mieterlöse geringer sind.

Neue nachhaltige und finanzierbare Geschäftsmodelle müssen als Wohnimmobilien wahrnehmbar sein, nicht als Hotelimmobilien. Wenn alles schwierig ist, wenn es gar brenzlich wird, wenn das Geld knapp wird, bleibt man zu Hause und nicht im Hotel oder Serviced Apartment. Ein Betriebstyp, der beim ersten Schnupfen leer steht, wird mit Risikoabschlägen bestraft.

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 volle Auslastung verspricht.

Co-Living ist ein dafür entwickeltes eigenständiges wohnnutzungsnahe Betriebsmodell. Man kann damit z.B. ein 200 – Einheiten Apartmentwohnhaus betreiben mit einer Multifunktions-Serviceeinheit aus Rezeption, Cafe, Shop, Laundromat und Coworking-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 günstiger und dazu noch Home-Office freundlich.

1. Konzeptmerkmale

Allgemein

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

Die Nutzungsverträge mit den Bewohnern sind keine Mietverträge, sondern Beherbergungsverträge. Das bedeutet: kein Wohnungsmietrecht, kein Mietpreisdeckel, kein Kündigungsschutz, kein...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.

Das Apartment



Quelle: RONSTEDT hotel concepts.

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

Die Standardgröße liegt bei 20 – 25 qm. Es enthält eine Kompaktküche mit Spüle und Kühlschrank mit TK-Fach, 2 Kochplatten und Microwelle/Warmluft, Pinwand, Kaffeemaschine und Küchenuhr. 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. Tags-über ist es ein Day's Bed, eine Lümmelwiese statt Sofa, mit Matratzenbezug und üppigen Kissen und Wandpolstern.

- Die Zimmermöblierung hat umfangreichen Stauraum, so einen Putzmittelschrank, 40 cm breit und gleichzeitig Getränkeboxen-Abstellplatz. Darin ist auch ein Bügelkit aufgehängt und der Bügelplatz ist im Grundriss TV-orientiert und gut beleuchtet ein-geplant. 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 Besteckschublade bis Aktenablage
- Ein Schuh-Abstellplatz am Eingang mit ausspülbarer Auffangwanne für 6 – 8 Paare erfreut die Damen, eine Schmutzfangmatte an der Eingangstür hält groben Schmutz fern.
- Der Fussboden ist nicht Teppichboden, sondern eine Vinyl-Planke in Parkett-Optik, das erspart den Staubsauger. Optional gibt es noch aufgelegte Teppiche(als Design-element.
- Die Fenster haben außenliegenden Sonnenschutz, manuell – individuell betätigt, und innen eine absolute Verdunkelung. Standort- und himmelsrichtungsabhängig gibt es auch klimatisierte Apartments.
- Die Fenster werden als französische Balkone mit kleiner Auskragung ausgebildet..
- Auch im Bad gibt es reichlich Stauraum,– hinterm Spiegel und unterm Waschtisch, dazu ein Regal mit Schmutzwäschekorb. Ein Kosmetikspiegel mit tageszeitabhängiger Lichtsteuerung ist eine der USP's. Die Dusche ist offen 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.
- 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, Lampenschirme, unterschiedliche Designpanels als Kunstdeko usw.. Die . Individualisierung wird ergänzt durch unterschiedlich designte Kits für Frotteewäsche, Bettwäsche und Küchenausstattung (siehe Shop im öfftl. Bereich).
- Es gibt eine schon bauseitige Differenzierung durch Verwendung unterschiedlicher Bodenbeläge, Möbeloberflächen, verschiedener Fliesen im Bad, Vorhänge und Wandbelägen, damit am Ende kein Apartment dem anderen gleicht.
- Ein kleiner Trakt, möglichst an einem Flurende mit Zwischentür, wird als Rauchertrakt mit erhöhter Entlüftungsleistung ausgebaut. Der Mehraufwand dafür ist minimal.

Der öffentliche Bereich

Öffentlicher Bereich kann z.B. als „Green Yard“ 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, Kombination mit Cafeteria und Shopbereich mit Automatenzone Typ „Späti“, Annahmeservice für

- Paketdienst-Lieferungen
- Externe Reinigung und Wäscherei
- Wohnungsreinigungsdienstleistungen, soweit sie nicht über die App gebucht werden

Die Cafeteria ist erweitert um eine Bibliothekslounge, in der Bewohner ein kuratiertes modernes Antiquariat steht (CoReading) und ein paar abonnierte Signature-Zeitschriften wie Atlantic, Le Monde Diplomatique, Wallpaper usw., um „Spielebereich“ mit Tischtennis, Tischfußball, Spieltischen. „CoViewing“-Kino mit Großbildschirm zum freien Einspeisen, aber auch festem Programm, mit einigen Sitzen davor.

Das gastronomische Angebot ist beschränkt auf Dinge, die mit Kaffeeautomaten und durch Erhitzen herzustellen sind, einschließlich eines kleinen Frühstückes. Im Shop- bereich gibt es neben einem kleinen „Späti“-Angebot auch Verkauf/Verleih von Haus-halts-Sets (Grundausrüstung Küchen- und Reinigungsset, Frotteewäsche-Set und Bettwäsche-Set)

Neben der hausinternen CoLiving-App gibt es auch eine physische „Aktivitäts-Pinwand“, auf der Bewohner Partner für gemeinsame Unternehmungen suchen können.

Soziale Kontakte im Haus werden gefördert durch eine regelmäßige Einladung zum after work get together (Apero) zur Begegnung mit dem Host mit complimentary drink (Bowl im Sommer, selbstgemachte Limo, Glühwein im Winter), auch quasi als Mieter-Sprechstunde.

Wäsche waschen und Trocknen ist möglich im Green Yard (CoWashing)

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 Bildschirm kann man Youtube Yoga-Anleitungen runterladen

Die Einrichtung einer Gemeinschaftsküche ist nicht unproblematisch und tbd. Auf jeden Fall gibt es aber einen CoDining Table, an dem 6 – 8 Bewohner gleichzeitig essen können, natürlich mit den Drehtellern für die Sharing Platter in der Mitte. Das Essen dafür darf gerne vom Bringdienst kommen.

Sicherheit im Hause wird gewährleistet durch CCVT-Überwachung und elektronische Schlösser.

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 Ethnic-Shops. Auch nur über den „Green Yard“ zugängliche räumlich integrierte Einheiten wie Näh-Shops, Galerien mit Kunstkursen, Fotostudios mit Foto-kursen und andere Ateliers möglich, zu Niedrig-Mieten als Image- und Ambientebildner.

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

CoWorking

Die CoWorking-Zone bietet kurz- und langfristig, spontan und 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, Videokonferenz- und Webinar-Ministudios usw. Print- und Kopiermöglichkeiten können jedem Bewohner auch ohne Arbeitsplatzanmietung angeboten werden.

Eine Corona-Sicherheit des Arbeitsplatzes ist, da gleich mit vorgeplant, einfach und schnell herzustellen.

Bei vom Arbeitgeber verordneter Home-Office-Arbeit können die Kosten ihm fair und direkt zugeordnet 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.

Der technische Bereich

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

Außerhalb des Apartments können Abstellflächen zugemietet werden, von Schrank-größe 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.

Das Branding und der Qualitätsanspruch

Die Größe des Hauses rechtfertigt ein thematisiertes Branding, um die Anonymität der Großimmobilie aufzuheben. Dafür bekommt das Haus 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, Rolf-Eden-Haus, etc.“.

Ein von einer profilierten Persönlichkeit „kuratiertes“ Kunstkonzept oder eine von einem 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 kann es in der Ausstattung einige Design-Marken 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 Designstücke können an die Periode und Person des Namensgebers des Hauses anknüpfen.

Die Einrichtung könnte auch komplett von Ligne Roset realisiert werden, die eine normalpreisige Objekteinrichtungsabteilung haben.

Organisation und Vertrieb

Herzstück der Organisation ist eine Software, zu der der Mieter Zugang über eine App bekommt. Darüber bucht er das Apartment selbst, aber auch alle Zusatzleistungen, bis hin zur Reservierung einer Waschmaschinenzeit, damit man mit seinem Wäschekorb nicht umsonst zum CoWashing runtergeht.

Die mindestens zweisprachige App dient auch zum Bezahlen im Haus, als Kommunikationstool mit virtueller Pinwand, Nachrichten über Lieferungen, Erinnerungen an den Ablauf von Buchungen, für Informationen über und vom Host wie Einladungen zum get together und hat einen Link zu einer stadtspezifischen Conciergefunktion. Wichtiger Teil der Software ist das Buchungstool, das 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. Dienstleistungen und Cafeteria sind mit Zimmerkarte bezahlbar.

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 Aperero die neuen Bewohner begrüßt und sich als Ansprechpartner präsentiert.

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

- The Student Hotels
- Liveinit Frankfurt, Lyoner Straße
- Smartments Living von GBI
- MASEVEN
- Flatmates von Station F, Paris
- Das Schlafwerk von DQuadrat

Am weitesten davon entwickelt sind die Smartments von Deutschlands größtem Hotel-developer GBI. In der Effizienz der Raumausnutzung sind sie jedoch suboptimal, ein Coworking-Angebot gibt es bei ihnen nicht.

2. Die Soft – Faktoren und Vermietungs – Teaser

Die USP (“unique selling proposition“, d.h. Alleinstellungs- und Unterscheidungsmerk-mal) 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 ein-checken – morgens schon im neuen Job sein !

Es werden Teaser (Anreize) identifiziert, die in der Vermarktung 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

Teaser, die den Damen gefallen, sind:

- Alles mit „Co“
- Kosmetikspiegel im Bad mit Tagesgang-Lichtsteuerung
- Reichlich Platz für Kleidung und Schuhe
- Yoga-Raum, im weiteren Sinne Gruppenraum

Solch ein Yoga-Raum muss sorgfältig inszeniert werden. Auf seine tatsächliche Nutzung kommt es erst in zweiter Linie an, er ist ein Statement sowohl des Vermieters wie des Bewohners, Wert auf Ruhe, Achtsamkeit und Entschleunigung zu legen.