

## Newsletter 01/2019 – Leben und Arbeiten unter einem Dach: Co-Living

Wir erleben gerade in vielerlei Hinsicht das Aufweichen traditioneller Strukturen in verschiedenen Lebensbereichen. Vorreiter sind hier die Städte, beispielsweise im Bereich Mobilität. Längst nicht mehr jeder Bewohner in einer Metropole hat heute noch ein eigenes Auto. Viele nutzen Car-Sharing-Angebote. Zu den gegenwärtigen Trends ist auch die Auflösung der für den größten Teil der Erwerbstätigen bislang noch selbstverständlichen räumlichen Trennung von Wohnen und Arbeiten zu zählen. „Co-Living“ heißt in diesem Zusammenhang ein Modell, das in den USA bereits weit verbreitet ist. Nun wird dieses integrierende Wohnkonzept auch in Deutschland populärer. Doch was genau ist neu und spannend daran?

Ergibt sich daraus ein Markt-Trend mit Zukunft oder eher nicht? In diesem Newsletter erfahren Sie Details zum Konzept und wir beleuchten Chancen und Risiken beim Co-Living.

Lesen Sie dazu mehr im aktuellen Newsletter!

### Co-Living – so sieht das Konzept aus

Nach Co-Working gibt es nun auch im Wohnbereich einen neuen Trend: Co-Living. Doch was genau verbirgt sich hinter diesem Konzept?

Co-Living bedeutet im Prinzip nichts anderes als gemeinschaftliches Wohnen in einer Wohngemeinschaft. Im Vergleich zu den typischen Studenten-WGs, die aus Kostengründen oftmals reine Zweckgemeinschaften sind, geht es beim Co-Living darum sich mit seinen Mitbewohnern zu vernetzen und Ideen auszutauschen. Darüber hinaus bieten viele Co-Living-Objekte die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu kombinieren.



#### Privatzimmer

- Modernes und hochwertig möbliertes Einzelzimmer (Bett, Schrank, Regal)
- Arbeitsbereich
- Teilweise mit eigenem Bad
- Privatsphäre garantiert: Zimmer abschließbar und schalloptimiert

#### Gemeinschaftsflächen

- modern ausgestattete Küche
- Co-Working Bereiche, Meetingräume
- Eventflächen
- Fitnessraum, Kino
- Grillplätze im Außenbereich
- Aufenthaltsflächen "Chill out Area"



#### Serviceleistungen

- „All-inclusive-Miete“
- Smart-Home Technik
- Flächendeckendes High-speed Internet
- Wäscheservice
- Reinigungsservice
- Community Events

Co-Living-Konzepte variieren je nach Anbieter. In der Graphik sind einige mögliche Gestaltungsoptionen dargestellt.

Auch hinsichtlich Ausstattung und Komfort hat Co-Living wenig mit klassischen Studenten-WGs gemeinsam: Die angebotenen Wohnungen sind meist komplett und sehr hochwertig möbliert und bieten insgesamt einen gehobenen Standard. Schalloptimierte Lösungen sorgen für ausreichend Ruhe und Privatsphäre im eigenen Zimmer. Zum gemeinschaftlichen Austausch stehen diverse Gemeinschaftsflächen wie Küche, Aufenthaltsräume und je nach Objekt sogar Fitnessräume oder Kinos zur Verfügung. Serviceleistungen wie Wäsche- und Reinigungsservice komplettieren das Angebot.

Oft wird Co-Living mit Co-Working kombiniert, sodass speziell eingerichtete Office-Bereiche und flächendeckend verfügbares WLAN das Arbeiten von zu Hause ermöglichen.

Co-Living vereint die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach.

### Co-Living – die moderne Wohngemeinschaft für Berufstätige?

Ein WG-Zimmer mit Luxus-Ausstattung, Serviceleistungen und einer Warmmiete ab 600 € aufwärts – eine Mischung aus Studenten-WG und Serviced Apartment. Wer soll mit diesem Konzept angesprochen werden?

Co-Living richtet sich explizit an junge, berufstätige Menschen, Selbstständige, Start-Up-Gründer, sogenannte „Digital Natives“ oder „Millennials“, die ortsunabhängig arbeiten können und daher Wohn- und Arbeitsplatz verknüpfen möchten. Entscheidend hierbei ist der Gemeinschaftsgedanke. Denn bei Co-Living geht es nicht nur darum Leben und Arbeiten unter einem Dach zu bündeln, sondern um das gemeinsame Leben und Arbeiten mit Gleichgesinnten: sich zu vernetzen, Ideen zu entwickeln und auszutauschen.

Die Immobilienwirtschaft reagiert mit Angeboten zum Co-Living auf die sich wandelnde Arbeitswelt weg von starren Büroplätzen und Arbeitszeiten hin zu mehr Flexibilität, freier Zeit- und Arbeitsplatzgestaltung und damit einhergehend die Nachfrage nach modernen, flexiblen Wohnkonzepten.

Für die Mieter bietet Co-Living trotz vergleichsweise hoher Quadratmeterpreise ein attraktives Gesamtpaket, das zudem noch günstiger ist als eine eigene Wohnung in vergleichbarer Lage und mit vergleichbarer Ausstattung. Aus Mietersicht sozusagen eine Win-win-Situation.

### Co-Living - Chancen und Risiken

Co-Living kann v.a. in Großstädten – insbesondere mit angespanntem Wohnungsmarkt – und bei richtiger Umsetzung eine profitable Vermarktungsoption sein. Auch im Hinblick auf eine flächen- und ressourcenschonende Nutzung von Bauland bieten Co-Living-Konzepte Vorteile. Wird das Projekt gewerblich ausgerichtet, kann sogar die Umnutzung von Bestandsgebäuden oder eine Realisierung auf Flächen, die aus baurechtlicher Sicht keine Wohnnutzung zulassen, möglich sein.

Wie bei allen Produkten mit enger Zielgruppen- und Preispositionierung sind aber auch gewisse Risiken vorhanden.

Auf den ersten Blick scheinen die überdurchschnittlich hohen Quadratmeterpreise in Kombination mit einer hohen Nutzungsquote sehr attraktiv. Insbesondere bei steigenden Grundstückpreisen bietet das Co-Living-Konzept eine Möglichkeit zur flächenoptimierten Nutzung von kleinen Grundstücken.

Demgegenüber stehen jedoch erhöhte Investitionskosten (hochwertige Möblierung, Gemeinschaftsflächen etc.) sowie erhöhte laufende Kosten durch Instandhaltung und Betrieb. Auch das Anbieten von Serviceleistungen muss einkalkuliert werden.

Generell ist mit einem deutlich höheren Verwaltungsaufwand aufgrund der größeren Mieteranzahl und der höheren Fluktuation zu rechnen.

Die Gesamtkonzeption muss berücksichtigen, ob es sich um eine wohnwirtschaftliche oder gewerbliche Ausrichtung handelt. Wird das Projekt gewerblich ausgerichtet, hat dies steuerrechtliche Konsequenzen (Gewerbsteuer, Umsatzsteuer).

Zuletzt darf auch eine mögliche Nachnutzung der Immobilie nicht außer Acht gelassen werden – insbesondere bei einem Konzept, das auf eine so spezifische Zielgruppe setzt.

Die Frage ist auch bei diesem Nutzungsmodell, was am Ende für den Investor bzw. Betreiber übrig bleibt.