

„Grenze zwischen Arbeit und Freizeit verschwimmt“

Was das für den Immobilien- und Beherbergungsmarkt bedeutet, darüber schreibt Reiner Nittka, Vorstandssprecher der GBI AG.

Die strukturierte Übernachtungs-Welt ist Vergangenheit. Seitdem sich Arbeitswelten und soziale Strukturen in dramatischem Tempo ändern, gibt es weitere Typen der Unterkunfts-Suchenden, die mit der alten Immobilienstruktur und den klassischen Angeboten der Beherbergungsbranche nicht mehr viel anfangen können. Eine immer größere Gruppe schaut nach Unterkünften für Aufenthalte von mehreren Wochen oder Monaten. Zu dieser Entwicklung gehört, dass die klare Trennung zwischen Zu-Hause-sein und der Übernachtung auf beruflichen Reisen verschwimmt.

BESCHÄFTIGTE MÜSSEN RÄUMLICH FLEXIBEL SEIN

Die Veränderung ist so bedeutsam, weil immer mehr Menschen in Deutschland und anderen Ländern vor der Herausforderung stehen, den aus beruflichen oder privaten Gründen gestiegenen Mobilitätserwartungen gerecht zu werden. So liegt beispielsweise der Arbeitsplatz häufig nicht in dem Ort, in dem das soziale Netzwerk aus Freunden und Familienmitgliedern ansässig ist. Oder der Job schlägt die Berufstätigen nicht nur für einige Tage, sondern für mehrere Wochen oder Monate in eine andere Stadt. Diese Flexibilität wird von Chefs oder Auftraggebern zunehmend als selbstverständlich vorausgesetzt, um etwa für einen begrenzten Zeitraum an einem Projekt mitarbeiten zu können. Die Digitalisierung der Arbeitswelt beschleunigt solche Entwicklungen.

Es wird also zur Normalität, dass Bundesbürger eine zweite Unterkunft benötigen. Projektarbeiter und Pendler strömen vor allem in die Metropolen. Zusätzliche Nachfrage kommt von Gästen aus anderen Ländern, die für längere Zeit in der Stadt bleiben.

MEHR ALS ZWEI MILLIONEN MENSCHEN WOHNEN MULTILOKAL

Zunehmende Multilokalität ist eine zentrale Herausforderung für die Immobilienmärkte und die Beherbergungs-Angebote der Großstädte. Bereits fünf Prozent der bundesdeutschen Haushalte unterhalten mindestens einen weiteren Wohnsitz. Das sind rund zwei Millionen Menschen. Wird zeitlich begrenzte Multilokalität von unter sechs Monaten hinzuge-rechnet – wie das beispielsweise bei den Projektarbeitern der Fall ist –, leben noch erheblich mehr Haushalte beziehungsweise Personen gleichzeitig an mehreren Orten.

Dass die Multilokalität nicht nur berufliche Gründe hat, sondern zunehmend auch private Ursachen, ist offensichtlich. So steigt die Zahl der Fernbeziehungen, bei denen die Partner an mehreren Orten wohnen. In Patchwork-Familien gibt es dabei immer häufiger den Bedarf, für einige Wochen in einer anderen Stadt zu leben und dafür befristet eine eigene Unterkunft zu suchen. Das gilt ebenso, wenn die Generationen einer Familie ihren Wohnsitz in unterschiedlichen Städten haben, man aber für eine begrenzte Zeit etwa die Eltern, Großeltern oder Kinder vor Ort unterstützen muss, dort aber nicht unterkommen kann oder will.

WACHSENDE NACHFRAGE NACH PLATTFORMEN WIE AIRBNB

Zu den Folgen dieser Entwicklung gehört eine wachsende Nachfrage für Ferienwohnungen und Unterkünfte, wie sie bei Airbnb und vergleichbaren Portalen angeboten werden. Dafür sorgten vor allem die gesellschaftlichen und beruflichen Veränderungen – abseits der Debatte um Kostenvorteile, verminderte Steuern beziehungsweise Abgaben, Brandschutz- und Hygieneverordnungen. Nach Schätzungen des Moses Mendelssohn Instituts findet jede elfte Übernachtung in Deutschland in solchen Ferienwohnungen statt. In Berlin ist es sogar mehr als jede fünfte. Etwa sechs von zirka 30 Millionen Übernachtungen finden in Unterkünften statt, die über Plattformen wie Airbnb angeboten werden.

Die Bedürfnisse dieser Reisenden sind klar. Die Gruppen wählen den temporären Zweitwohnsitz gerne in den Zentrumslagen der wachsenden Großstädte, um es nicht weit zu den Kultur- und Freizeitangeboten zu haben. Sie wünschen sich für die längeren Aufenthalte in der Stadt flexibel nutzbare Unterkünfte, eventuell mit der Möglichkeit der Selbstversorgung. Das soll eine individuelle Zeitgestaltung ermöglichen und Kosten sparen. Während der traditionelle Hotel-Aufenthalt überwiegend zum Schlafen genutzt wurde, will man in den Unterkünften Freunde empfangen, kochen, essen und natürlich arbeiten. Damit das gut mit den Aktivitäten in der Stadt vereinbar ist, sucht man Unterkünfte zentral in der Stadt zu einem relativ günstigen Preis.

Es überrascht vor diesem Hintergrund nicht, dass der Beherbergungsmarkt beginnt, alternative Konzepte anzubieten. Hostels, Longstay- beziehungsweise Apartment-Hotels aber auch einige klassische Hotels stellen sich um.

NEUE GENERATION REISENDER WILL SICH ÜBERALL HEIMISCH FÜHLEN

Auch viele Budgethotels reagieren und ändern ihre Konzepte. Denn anders als die traditionelle Beherbergungs-Kundschaft tummelt sich der junge Projektmitarbeiter und private Longstay-Gast nicht zwei oder drei Tage von „nine to five“ auf einem Kongress, hat eventuell mal einen beruflichen Abend-Termin und bleibt ansonsten – vielleicht noch bis auf den „Absacker“ an der Bar – im Hotelzimmer. Der neue Reisende in Sachen Job ist so lange und so häufig in einer anderen Stadt, dass er sich an allen Orten heimisch fühlen möchte, in die ihn der Job oder die Selbstständigkeit verschlägt. Dazu gehört dann mehr als ein schönes Zimmer mit gutem Bett sowie ein gutes Frühstück.

Für diese Klientel will etwa die neue Generation der Budgethotels alles bieten, was zum Wohlfühlen für die längeren und intensiveren Aufenthalte gehört. Neben Musik- oder Kultur-Events, die ins Hotel geholt werden, gehören dazu auch beste Arbeitsbedingungen: High-Speed-Internet, Co-Working, Open-Spaces sowie Bereiche, die alleine oder auch in Teams genutzt werden können. Die Grenze zwischen Freizeit und Arbeit wird nicht nur in den eigenen vier Wänden fließend, sondern auch auf Dienstreisen.

Die Hotels der neuen Generation vermitteln Gästen auf Dienstreisen genau dieses Lebensgefühl. Trend-Städte wie Amsterdam und London machen

es schon länger vor, immer mehr Häuser in Deutschland ziehen nach. Damit Marken wie Premier Inn, Motel One, Super 8, Ruby, Moxy, Zoku, Hoxton, Yotel, Jaz, 25h, me and all hotels, CitizenM und Co. von der Generation X und den Millennials zum Hip-Ziel gekürt werden, gestaltet man die neuen Beherbergungs-Stätten form- und zwanglos. Gäste finden in ausgebauten Public beziehungsweise Community Areas, was sie für die neue Form der Städte-Aufenthalte benötigen – all das, was die Zeit vertreibt, wenn man mehrere Tage vor Ort ist. In dieser Zeit soll gar nicht erst das Bedürfnis aufkommen, das Hotel verlassen zu wollen.

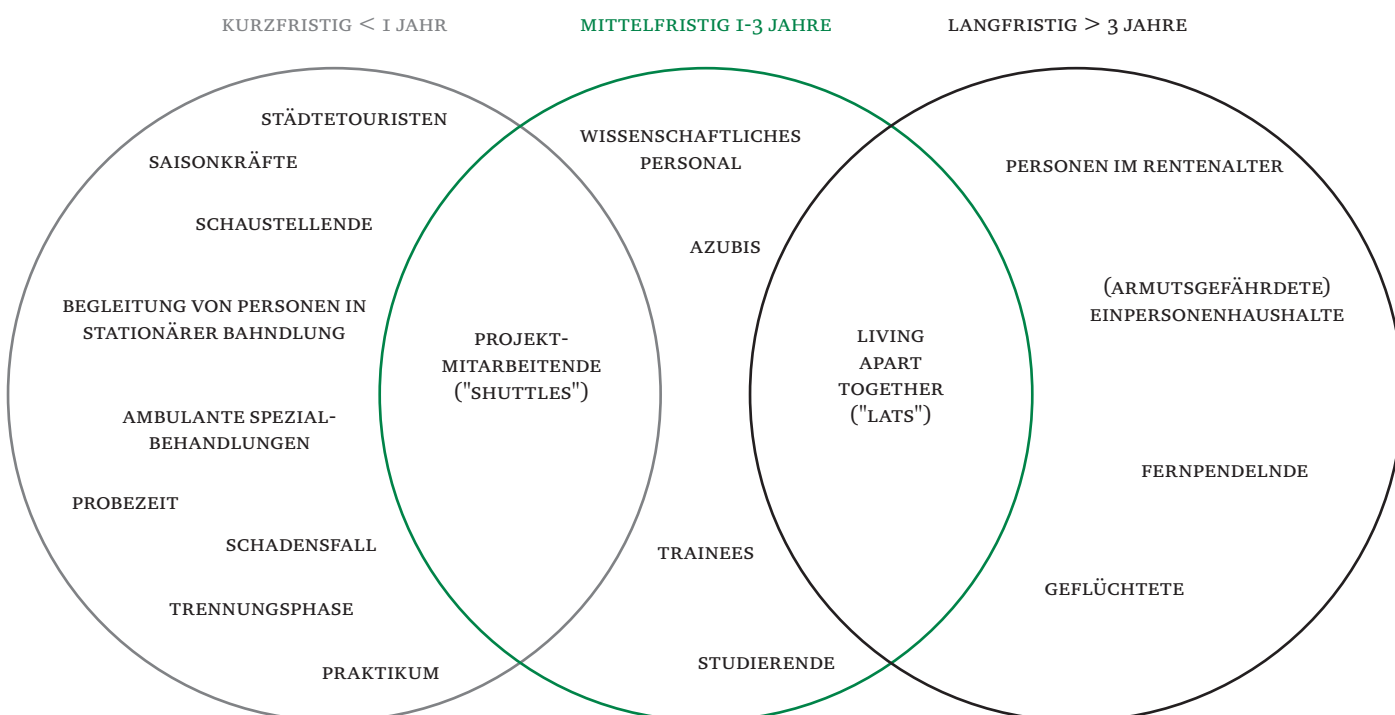
EVENTS LOCKEN AUCH NICHT-HOTEL-GÄSTE AN

Um das zu erreichen, etablieren moderne Hotels Positionen wie Event Manager oder Local Scouts, die Kunden mit wechselnden Programmen unterhalten. So wird das Flair einer Stadt ins Hotel geholt. Neben Live Acts gibt es Disco Fever und Cocktail-Tastings, Sprachkurse und gemeinsames Kochen. Verabredungen zum Essen laufen über die Hotel App, Digital Natives sind ohnehin im Kommunikationsmodus.

Das lockt nicht nur Gäste an, die mehr als eine Schlafstelle wünschen. Auch Nicht-Hotel-Gäste steigern die Auslastung von Arbeitsbereichen, Event-Zonen und Bars.

Während Gäste in Budgethotels der neuen Generation mit unterschiedlichen Aufenthaltszeiten >

Der Beherbergungsmarkt befindet sich im Umbruch, soziale Strukturen ändern sich



Quelle: Moses Mendelssohn Institut

übernachten, bieten einige Anbieter aus der Hotellerie Produkt-Linien an, die ausschließlich auf Gäste zielen, die mindestens eine Woche, eher sogar einige Monate in der Stadt bleiben. So ist etwa SMARTments eine der wenigen Marken, die Mikro-Apartments angepasst an unterschiedliche Zielgruppen bietet. Zielgruppen sind Studierende und Auszubildende (SMARTments student), Geschäfts-Reisende und (Gesundheits-)Touristen (SMARTments business) sowie Ein- und Zwei-Personen-Haushalte auf der Suche nach einer urbanen, barrierearmen Kleinwohnung (SMARTments living). 24 Projekte dieser Serie gehören inzwischen zum Portfolio.

Der Ansatz spricht alle diejenigen an, die absehen können, dass die Aufenthaltsdauer bei weniger als einem halben Jahr liegt. Für diese wachsende Gruppe gibt es außerhalb solcher Konzepte nur wenige Möglichkeiten, eine Unterkunft in der Metropole zu finden. SMARTments business gibt es beispielsweise in Berlin, Hamburg, München und bald auch in Wien.

Die meisten multilokal Wohnenden benötigen eine solche Unterkunft, die folgende Kriterien erfüllen soll:

- Lage in einer großen Stadt beziehungsweise wirtschaftlich starken Region
- Zentraler Standort, um schnell den Arbeitsplatz als auch Ziele der Nahversorgung und Naherholung zu erreichen oder - meist via Bahn – zwischen den Wohnorten oder in andere Städte pendeln zu können
- Eine Unterkunft, bei der sich Bewohner nicht lange binden müssen
- Wohnungen mit geringem Aufwand für Instandhaltung
- Mikro-Apartments mit maximal zwei Zimmern, deren Preis in das zeitliche und finanzielle Budget der Zielgruppe passt
- Dank Möblierung sind die Unterkünfte sofort bezugsfertig – Ein- und Auszug sind ohne großen Organisations-Aufwand möglich

Solche Unterkünfte – und noch dazu für eine begrenzte Frist – auf dem normalen Wohnungsmarkt zu finden, ist fast unmöglich. Denn sie werden auch von anderen Personengruppen nachgefragt. Und das aufgrund der veränderten Haushaltsstruktur immer stärker. Wurden in den 1960er Jahren lediglich 51 Prozent aller Haushalte von einer oder zwei Personen gebildet, waren es 2014 schon 75 Prozent. Einer Prognose des Statistischen Bundesamtes zufolge steigt der Anteil bis 2030 auf 81 Prozent. In Großstädten und dort verstärkt in den Zentrumslagen ist der Anteil kleinerer Haushalte bereits heute teilweise höher als für 2030 prognostiziert.

Genau entgegengesetzt entwickelten sich die durchschnittlichen Wohnungsgrößen. Aktuell liegt der Anteil der größeren Wohnungen mit vier und

mehr Räumen deutschlandweit bei rund 66 Prozent. Bei den seit 2010 innerhalb von fünf Jahren errichteten Wohnungen liegt dieser Wert sogar noch drei Prozentpunkte höher. In den Millionenstädten ist der Anteil kleinerer Wohnungen zwar traditionell höher, aber auch hier wurden in der Regel in den letzten Jahren vor allem größere Wohnungen gebaut. Trotz eines sehr hohen Anteils an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten sowie steigenden Mieten, erreicht der Kleinwohnungs-Bau gerade einmal die im Bestand messbare Quote. Diese wird entgegen des Bedarfs also nicht steigen. Aufgrund dieser Diskrepanz liegen immer mehr Wohnungen außerhalb des Wohnkosten-Budgets breiter Bevölkerungsschichten.

BESTELLERPRINZIP MACHT KURZZEIT-MIETE UNATTRAKTIVER

Vor allem, wer sich nur temporär in der Stadt aufhält, wird in diesen Marktsegmenten kaum ein Angebot finden oder suchen. Dies liegt besonders daran, dass Vermieter nicht für einen Zeitraum von unter sechs Monaten vermieten. Auch wird durch jüngste Gesetzesänderungen, die unter den Stichworten „Mietpreisbremse“ und „Bestellerprinzip“ bekannt sind, die Mieter-Fluktuation noch unattraktiver. Immobilieneigentümer befürchten, die nicht mehr umlegbaren Maklergebühren selbst zahlen zu müssen.

Auf die zunehmende Nachfrage von temporär multilokal Wohnenden kann nur mit einer Ausweitung des Angebots reagiert werden. Nicht nur von Seiten der Projektentwickler und des Beherbergungsgewerbes, auch von Politikern und Stadtplanern. Mit dem Ziel, den Kleinwohnungsbau gezielt zu fördern. Dies kann auf unterschiedliche Art und Weise erfolgen, etwa über direkte finanzielle Förderungen, Steuererleichterungen oder die Anpassung von Auflagen (zum Beispiel Stellplatz-Satzungen) an die Wohnfläche eines Gebäudes statt an die Zahl der Wohneinheiten. Anderenfalls bleibt die Errichtung von Mikro-Apartments teurer als der Bau größerer Wohnungen – aufgrund der großenbedingten Kosten für die Ausstattung von Küche und Sanitär sowie des – auf den Quadratmeterpreis gerechnet größeren Anteils an Treppenhaus- und Erschließungsflächen.

Investoren bieten deshalb lieber Eigennutzern größere Einheiten zum Verkauf an als Normal- und Geringverdienern Miet- und Eigentumswohnungen. Doch diese Struktur ist nicht im Sinne einer Stadt, die für unterschiedliche Bedürfnisse der Bevölkerung offen sein möchte. Für die Gruppe der Menschen, die sich nur temporär in der Stadt aufhält, sind vor allem zentrale Mischgebiete geeignet. Dafür können Platzreserven entwickelt werden, die sich gegebenenfalls weniger für das Dauerwohnen eignen.