GROSSER BEDARF FÜR KLEINE EINHEITEN

Aufgrund von Megatrends werden Serviced Apartments bei Immobilienentwicklern, bei Investoren und bei den Nutzern immer beliebter.

AUTOR: **STEFAN POSCH**

VIER PROZENT RENDITE SIND BEI SERVICED APARTMENTS DERZEIT DARSTELLBAR.

REINER NITTKA
GBI

Sarah lebt seit dem Ende ihres Studiums in London. Vor einem halben Jahr hat die gebürtige Schottin die Möglichkeit bekommen, für die OECD in Wien zu arbeiten. Noch von London aus bucht sie ein Serviced Apartment für die ersten Monate in der Nähe der U-Bahn-Station Längenfeldgasse. Für sie hat diese Wohnlösung mehrere Vorteile. Zu einem muss sich Sarah am Anfang ihrer Tätigkeit nicht auf einem ihr unbekannten Wohnmarkt mit der Wohnungssuche plagen. Zum anderen erspart sich sie sich die Maklergebühr und die Provision. Als Single, der seine Freizeit meist außerhalb der eigenen vier Wände verbringt, stört sie auch der knappe Grundriss nicht.

Megatrend Multilokalität

Stefan Brauckmann, Geschäftsführender Direktor des Moses Mendelssohn Instituts sieht diese zunehmende Multilokalität als zentrale Herausforderung für die Immobilienmärkte der Großstädte. „Wissenschaftler gehen davon aus, dass heute bereits in bis zu fünf Prozent der bundesdeutschen Haushalte Menschen mit multilokalen Wohnbedürfnissen leben. Das sind fast 1,9 Millionen Haushalte, die dauerhaft mindestens einen weiteren Wohnsitz unterhalten“, erklärt er. In Österreich dürfte die Relation ähnlich sein wie in Deutschland. Wird zeitlich begrenzte Multilokalität von unter sechs Monaten hinzugerechnet, dürften jeweils noch erheblich mehr Haushalte multilokal leben.

Der Trend geht dabei hin zu kleineren Einheiten, bestätigt Daniel Zawe, Prokurist und Verantwortlicher für die Marke Smartments Business beim Immobilienentwickler GBI, der sich unter anderem auf Serviced Apartments spezialisiert hat. „Man muss es aber schaffen, dass sich der Kunde auch auf 20 oder 25 Quadratmetern auf Dauer wohlfühlt“, erklärt er und nennt ein paar „Tricks“. So muss man genau überlegen, welche Farben verwendet werden. Selbst die Struktur des Fußbodens könne dafür sorgen, dass der Raum größer wirkt. Beson-

Credit: Michael Steiner / GBI AG

Wie kleine Räume größer wirken

(Quelle: Raumkonzept für Smartments Business der GBI)

- *Grundkonzept ist ein offener Grundriss mit einer Überlappung der Nutzflächen. Dadurch fühlt sich das Zimmer größer an. So gehen der Küchen-, Ess-, Wohn- und Schlafbereich – als so genanntes Raumkontinuum – ineinander über, ohne dass der Raum wie eine einzige große Fläche wirkt.*
- *Der Kleiderschrank im Eingangsbereich wird durch die Kombination mit Garderobe eher zum begehbaren Schrank und sorgt für ein großzügiges Raumgefühl.*
- *Wichtig ist, dass es in den Zimmern keinen einzigen Quadratmeter reine Verkehrsfläche gibt. Sobald man das Zimmer betritt, befindet man sich direkt im nutzbaren Raum.*
- *Großzügigkeit für Bad und Wohnraum schafft zusätzlich eine Glas-Ecke in der Wand zum Badezimmer. Damit vergrößert auch das Bad den wahrnehmbaren Raum. Dieser Effekt wird auch nicht dadurch gemindert, dass ein Teil des Glasbereiches aus Milchglas besteht.*
- *In Nischen eingebaute Tischlermöbel (Schränke, Küche) verschwinden optisch in den Wänden und sorgen nicht nur für Platz, sondern in dem kleinen Raum vor allem auch für Ruhe.*
- *Ein Bett, das als Hybridmöbel über Tagesdecke und Betthaupt auch als Sofa genutzt werden kann, spart Platz.*
- *Die Farbgestaltung mit der Grundfarbe weiß schafft eine aufgeräumte Atmosphäre und wirkt sich positiv auf das Raumgefühl aus. Punktuell eingesetztes Holz und dunkle Flächen bilden optische Akzente, ohne das Zimmer zu überfrachten.*
- *Farbig hervorgehobene Flächen (Badkubus, Küchenbereich) sorgen für eine klare Raumstrukturierung.*
- *Das Fischgrät-Muster, in dem der Vinylboden in Eichendekor verlegt ist, sorgt auch am Boden für einen Eindruck der Weite.*

Das Teddy Kollek Haus am Wiener Hauptbahnhof wurde schon beim Baustart verkauft.

ders wichtig sei es, dass das Apartment keine ungenutzten Flächen hat. Wichtig bei Serviced Apartments ist auch die Lage. „Die Verkehrsanbindung ist entscheidend. Potenzielle Arbeitgeber und die attraktiven Innenstadt-Zonen müssen ebenso gut erreichbar sein wie Bahnhof und Flughafen“, erklärt Zawe.

Nicht nur die Mobilität Berufstätiger ist stark gestiegen. Auch Studenten wechseln heutzutage häufiger die Hochschulstadt. „Ab und zu kommen verzweifelte Studenten auch in unser Smartments Business, wenn sie auf die Schnelle eine Unterbringung suchen, aber das ist nur vorübergehend“, erklärt Zawe. Preise ab etwa 1.000 Euro pro Monat würde das Budget eines Studierenden ohnehin meist überschreiten. Vermehrt sind es Expats, Projektmitarbeiter, oder auch Fernpendler, die die Serviced Apartments für ein paar Monate nutzen. Auch Jobanfänger, die auf die Schnelle eine Wohnung brauchen und von dort aus eine dauerhafte Bleibe suchen, finden sich unter den Kunden.

Unternehmen als Mieter

Auch Unternehmen mieten immer häufiger für ihre Mitarbeiter Serviced Apartments an. „Als wir unser erstes Apartment-Gebäude in Hamburg gebaut haben, wollte ein internationales Unternehmen direkt das ganze Haus mieten“, erzählt Reiner Nittka, Vorstandsprecher der GBI. Auf das Angebot wurde aber verzichtet, da man auf dem Markt präsent sein wollte. Doch an allen Standorten buchen Unternehmen flexibel bestimmte Kontingente für Projektmitarbeiter, Job-Neulinge und Geschäftspartner.

Auf den Trend sind schon längst auch die institutionellen Investoren aufgesprungen. „Unsere Häuser werden schon beim Baustart verkauft“, betont Reiner Nittka. So war es auch beim Teddy Kollek Haus der GBI, das am Wiener Hauptbahnhof liegt. Eine Immobilien-Tochter der Württembergischen Versicherung sicherte sich das Objekt mittels Forward-Deal. Die Moses Mendelssohn Stiftung übernimmt als Muttergesellschaft der GBI die verkauften Apartmenthäuser als Betreiberin mit-

DIe Einrichtung muss gut überlegt sein, damit sich Kunden auf 20 bis 25 Quadratmeter wohlfühlen.

tels Pachtvertrag über eine österreichische Gesellschaft. „Der Vorteil für die Investoren ist, dass sie sich 20 Jahre keine Sorgen um die Verpachtung machen müssen. So ergibt sich automatisch eine attraktive Rendite“, erklärt Nittka. Diese sei zudem höher als beim klassischen Wohnbau oder auch bei Büros. „Vier Prozent Rendite sind bei Serviced Apartments derzeit darstellbar“, so Nittka.

Dass der Boom der Serviced Apartments in Konkurrenz zum klassischen Wohnbau steht, verneint Daniel Zawe. „Das ist ein ganz anderer Bedarf, das ist zwar ein Art Hotel für längere Aufenthalte. Maximal 6 Monate lang dürfen Gäste bleiben. Schon laut Baugenehmigung ist das nicht für dauerhafte Aufenthalte gedacht, sondern etwa für Projektarbeiter, die noch einen anderen Hauptwohnsitz haben oder für Übergangsphasen im Leben, beispielsweise vor einem Umzug.“

Sarah stört es übrigens nicht sonderlich, dass ihr Aufenthalt in ihrem Apartment auf ein halbes Jahr beschränkt ist. Schließlich ist ihr Arbeitsvertrag bei der OECD ebenfalls auf sechs Monate befristet. Flexibilität ist nicht nur ein Trend beim Wohnen, sondern auch bei der Arbeit. ■