

1. März 2024
75. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG



DER LANGFRISTIGE KREDIT

DIGITALER
SONDERDRUCK



ALTERNATIVE LIVING AUF DEM VORMARSCH

BETTINA GRAEF-PARKER | BENJAMIN WALTER



Aareal



2024



Fotos: Iwan Baan, Pablo Valbuena, Christophe Valtin, Eric Mergret Image & Co., Dr-Mipim 2024, wichmann and bendtsen Photogr, Philip Vile, Dr-Mipim 2024 (v.o.l.n.u.r.)



MIPIM-SPECIAL

ALTERNATIVE LIVING AUF DEM VORMARSCH

Unter der Prämisse „Nachhaltigkeit“ sind alle Städte, besonders aber solche mit wachsender Bevölkerungszahl und begrenzten Möglichkeiten der Außenentwicklung gefordert, innerstädtische Konversionsflächen für die weitere Wohnnutzung zu erschließen. Alternative Wohnformen erfreuen sich dabei immer größerer Beliebtheit. Gleiches gilt für die Attraktivität solcher Gemeinschaftswohnformen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Immobilieninvestoren und -finanzierer. Denn sie erfüllen eine Vielzahl veränderter Bedürfnisse, sind Ausdruck eines neuen Lebensgefühls und etablieren sich damit zunehmend als eigenständige Assetklasse – mit vielversprechenden Perspektiven, wie die beiden Autoren in diesem Beitrag ausführen. Denn auch wenn sich entsprechende Marktstrukturen in Deutschland erst langsam herausbilden, verspricht das Segment ein großes Wachstumspotenzial. Alle Trends sprechen jedenfalls dafür.

Red.

In den vergangenen fünf Jahren haben alternative Wohnformen wie Student Housing, Business Apartments und Co-Living erheblich an Aufmerksamkeit hinzu gewonnen. Denn sie erfüllen eine Vielzahl veränderter Bedürfnisse und sind Ausdruck eines neuen Lebensgefühls. So bieten sie den Mietern ein hohes Maß an Flexibilität, die Möglichkeit, Teil einer Gemeinschaft zu sein und zahlreiche Annehmlichkeiten und Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern. Darüber hinaus haben sie in der Regel einen geringeren ökologischen Fußabdruck als traditionelle Wohnkonzepte, da viele Ressourcen – zum Beispiel Räume und Serviceleistungen – gemeinsam genutzt werden.

Die große Beliebtheit dieser Wohnkonzepte hat dazu geführt, dass sie sich mittlerweile auch als wichtige Assetklasse für Immobili-

enfinanzierer etabliert haben. Die Transaktionsvolumina sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Seit 2020 wurden in diesem Segment Finanzierungen in Höhe von 1,1 Milliarden Euro abgeschlossen. Da sich das Konzept in vielen regionalen Märkten erst etabliert, ist ein dynamisches Wachstum, wie es bereits in Großbritannien zu beobachten war, zu erwarten.

Außerdem bieten alternative Wohnkonzepte langfristig stabile Erträge bei vergleichsweise geringem Risiko. Aus einer Nische und vermeintlichen Modeerscheinung hat sich ein langfristiger Trend gebildet. Immer mehr Investoren und Immobilienfinanzierer bieten daher speziell auf diese Assetklasse ausgerichtete Dienstleistungen an.

Branchen- und Standortkompetenz entscheidend

Zu den führenden Anbietern bei der Finanzierung von Immobilien mit alternativen Wohnformen gehört die Aareal Bank. Sie ist derzeit an der Finanzierung von 35 Student-Housing-Objekten weltweit beteiligt, darunter in Städten wie London, Edinburgh und Melbourne. Darüber hinaus hat sie in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Co-Living- und anderen Mikroapartment-Immobilien finanziert. Zu den größten Transaktionen zählte 2023 beispielsweise die Finanzierung einer 5 600 Quadratmeter großen Co-Living-Immobilie im Großraum Helsinki mit 263 Studios und mehreren Gemeinschaftsräumen für Arbeit und Freizeit.

Um den besonderen Anforderungen dieser Assetklasse gerecht zu werden, hat die Aareal Bank 2023 eine neue Abteilung für die Finanzierung von Alternative-Living-Immobilien gegründet. Denn Alternative-

Living-Immobilien unterscheiden sich in vielen Merkmalen von traditionellen Wohnkonzepten, die auch bei der Finanzierung eine bedeutende Rolle spielen. So können sich Alternative-Living-Immobilien – ähnlich wie Hotels – nicht auf das Einkommen eines Pachtvertrages stützen. Sie müssen aktiv gemanagt werden, um die ständig schwankenden Einkommen zu maximieren.

Da sich viele Konzepte im Bereich der alternativen Wohnformen noch in der Entwicklung befinden, wurde für die neue Abteilung der Begriff „Alternative Living“ gewählt. Ihr Ziel ist es, die Finanzierungsaktivitäten der Aareal Bank in diesem Marktsegment weiter auszubauen und die Kunden mit spezialisiertem Know-how gezielt zu betreuen.

Marktstrukturen noch nicht vollständig etabliert

Auch wenn es in Deutschland aufgrund der noch jungen Existenz und der Intransparenz des Marktes noch keine einheitliche Definition für alternative Wohnkonzepte beziehungsweise Mikroapartments gibt, lassen sich diese anhand einiger Merkmale von anderen Wohnkonzepten klar abgrenzen. So sind Mikroapartments typischerweise 18 bis 35 Quadratmeter groß und voll möbliert. Sie bieten Zugang zu mehreren Gemeinschaftsräumen und -ressourcen und ermöglichen in vielen Fällen auch das Hinzubuchen von bestimmten Zusatzleistungen, wie Concierge- oder Wäscheservice.

Typisch ist auch, dass eine Pauschaliete („All-in“) verlangt wird, in der die meisten Nebenkosten bereits enthalten sind. Und sie sind eher für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt konzipiert, der je nach Art der Wohnung zwischen einigen Tagen und mehreren Jahren variieren kann.

Drei verschiedene Konzepte

Trotz dieser Gemeinsamkeiten ist es wichtig, die Konzepte, die unter dem Begriff „Alternative Living“ zusammengefasst werden können, voneinander zu unterscheiden. Die drei wichtigsten Konzepte sind:

DIE AUTORIN

BETTINA GRAEF-PARKER

Managing Director Special Property, Aareal Bank AG, Wiesbaden



Foto: Aareal Bank

DER AUTOR

BENJAMIN WALTER

Head of Alternative Living Properties, Aareal Bank AG, Wiesbaden



Foto: Aareal Bank

Student Housing: Student Housing, auch Purpose-Built Student Accommodation (PBSA) genannt, hat in den vergangenen Jahren die größte Aufmerksamkeit im Markt erhalten. Student-Housing-Immobilien finden sich in A-Städten und auch in anderen Städten mit einem hohen Anteil an Studentinnen und Studenten. Im Mittelpunkt steht die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Nähe von Bildungseinrichtungen. Dabei handelt es sich in der Regel um möblierte Wohnungen mit Zugang zu Gemeinschaftseinrichtungen,

PBSA und stellt daher hohe Anforderungen an ein aktives Management, um einen regelmäßigen Einnahmenfluss herzustellen.

Co-Living: Co-Living-Konzepte kombinieren private Wohnbereiche mit gemeinschaftlich genutzten Räumen und Dienstleistungen. Auch sie bieten sowohl Rückzugsorte als auch Gemeinschaftsräume und eignen sich insbesondere für Menschen, die sich in einer Ein-Zimmer-Wohnung auf Dauer zu einsam fühlen. Zu den Zielgruppen gehören daher vor allem junge Berufstätige, digitale Nomaden, Senioren oder Menschen, die ein dynamisches und soziales Wohnumfeld suchen. Co-Living-Konzepte bieten eine Alternative zu traditionellen Wohnformen und betonen die Idee

„Co-Living-Konzepte legen großen Wert auf die Schaffung eines unterstützenden und gemeinschaftlichen Umfelds.“

den Bewohnern sowohl Rückzugsorte als auch Räume für den Austausch untereinander bieten.

Die Attraktivität der PBSA hängt insbesondere von der Nähe zur Bildungseinrichtung ab. Außerdem sollte sie gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sein oder über Car- oder Bike-Sharing-Angebote verfügen, da viele Studentinnen und Studenten kein eigenes Auto besitzen. Die Attraktivität der PBSA wird außerdem durch das städtische Umfeld und dessen Freizeitangebote sowie durch die digitale Ausstattung wesentlich beeinflusst.

Business Apartments: Business Apartments sind nach den PBSA die zweitgrößte Kategorie innerhalb der alternativen Wohnkonzepte. Sie richten sich vor allem an Young Professionals, Auszubildende, Geschäftsreisende und Berufstätige, die eine Zweitwohnung in der Nähe ihres Arbeitsplatzes suchen. Die Ansprüche dieser Zielgruppe sind in der Regel höher als die von Studentinnen und Studenten. Daher sind Business Apartments tendenziell hochwertiger ausgestattet als PBSA.

Auch Business Apartments sind komplett möbliert und bieten zahlreiche Zusatzleistungen, die entweder bereits in der Miete enthalten sind oder zusätzlich gebucht werden können. Ihre Attraktivität wird vor allem durch den Komfort bestimmt, den die Business Apartments bieten, zum Beispiel durch ihre Ausstattung und die Möglichkeit, Fitnessstudios, einen Pool oder Konferenzeinrichtungen zu nutzen. Wichtig ist außerdem die Nähe zu Stadtzentren oder Geschäftsvierteln, um Arbeitsplätze und Geschäftseinrichtungen gut erreichen zu können. Die Mietdauer in Business Apartments ist tendenziell kürzer als in

neuen Wohnformen und betonen die Idee des Teilens, des Zusammenarbeitens und -lebens sowie des Gemeinschaftsgefühls.

Megatrends treiben die Entwicklung

Im Allgemeinen legen Co-Living-Konzepte großen Wert auf die Schaffung eines unterstützenden und gemeinschaftlichen Umfelds. Dies kann durch soziale Veranstaltungen, gemeinsame Mahlzeiten, Aktivitäten in der Gruppe oder sogar durch die Organisation von gemeinschaftlichem Engagement in der Umgebung erreicht wer-

„In Deutschland finden sich alternative Wohnformen verstärkt in A-Städten.“

den. Oft bieten Co-Living-Einrichtungen flexible Mietverträge an, die es den Bewohnern ermöglichen, je nach ihren Bedürfnissen und Lebensumständen kurz- oder langfristig zu bleiben.

Die Popularität alternativer Wohnformen ist das Ergebnis verschiedener gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Trends. Dazu gehören die Urbanisierung, der demografische Wandel, die Wissenskultur und die steigende Zahl von Studentinnen und Studenten und Einpersonenhaushalten. Aber auch das wachsende Bedürfnis nach Gemeinschaft und Sicherheit sowie nach Flexibilität und Mobilität machen alternative Wohnformen für viele Menschen attraktiv.

Darüber hinaus greifen Alternative-Living-Konzepte auch Veränderungen in den Le-

bensstilen auf, wie der Wunsch nach einem urbanen Lebensumfeld mit Zugang zu Arbeitsplätzen, Unterhaltungsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Dabei profitieren sie von einer zunehmenden Digitalisierung und Konnektivität. Denn diese ermöglichen eine höhere Flexibilität und Mobilität und steigern den Komfort. Auch New-Work-Konzepte beflügeln den Vormarsch der alternativen Wohnformen.

Dynamisches Wachstum zu erwarten

Aus diesen Gründen befinden sich alternative Wohnformen auf einem starken Wachstumskurs. In den letzten Jahren haben sich diese sogar so rasant entwickelt, dass mit ihnen die Hoffnung verbunden wird, dem Problem der zunehmenden Wohnungsknappheit in Großstädten entgegenwirken zu können und außerdem Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung zu leisten. Denn alternative Wohnformen nutzen den verfügbaren Raum effizienter aus und benötigen weniger Ressourcen wie Wasser, Energie und Baumaterialien. Sie fördern außerdem die Idee des Teilens und der Kreislaufwirtschaft und motivieren – beispielsweise durch die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel, Fahrräder und Car-Sharing-Angeboten – zu einer nachhaltigen Lebensweise. Daher besteht eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass sich alternative Wohnformen in den nächsten Jahren weiter sehr dynamisch entwickeln werden.

In Deutschland finden sich alternative Wohnformen verstärkt in A-Städten, da diese optimale infrastrukturelle Voraussetzungen bieten. Doch das Bauland

in A-Städten wird immer knapper. Daher ist zu beobachten, dass sich Alternative-Living-Konzepte zunehmend auch auf B-, C- und sogar D-Standorte ausdehnen. Vor allem die Ballungszentren der Großstädte stehen aktuell im Fokus der Neubauprojekte.

In Großbritannien und Frankreich haben sich alternative Wohnkonzepte bereits fest etabliert. Das dynamische Wachstum, das in diesen beiden Ländern zuletzt zu verzeichnen war, wird sich aller Voraussicht nach auch auf weitere Länder übertragen. Daher ist eine stärkere Fokussierung auf die Assetklasse Alternative Living mit vielen Chancen verbunden. Die Aareal Bank will diese Chance nutzen und ihren Kunden als verlässlicher Partner zur Seite stehen, um die Potenziale dieser aufstrebenden Assetklasse bestmöglich zu nutzen.