

Colonies steigt in größere Projekte ein

Mit ein paar wenigen WGs in Berlin war Colonies 2019 in Deutschland gestartet. Jetzt hat der französische Coliving-Anbieter ein 200-Einheiten-Objekt bei Basel unterschrieben. Was sind die weiteren Pläne von Colonies?

Von Sylvie Konzack, 24.02.2022



Studio in einem Colonies in Berlin: im Schnitt bleiben die Mieter rund ein Jahr. Ein Zimmer kann innerhalb von 24 Stunden angemietet werden. Der Mindestaufenthalt beträgt sechs Monate, in Frankreich nur einen Monat. Vor Ort gibt es immer einen Residenzmanager. © Colonies

Campus statt Garage, wie heute so oft: 2017 gründeten die drei Studienfreunde Alexandre Martin, Amaury Courbon und François Roth Colonies als Coliving-Angebot mit den ersten WGs in Fontainebleau südlich von Paris. Weitere WGs in Paris, Lille, Bordeaux und Marseille folgten bald. 2019 auch die ersten in Berlin – 26 vollausgestattete Zimmer an zwei Standorten mit ca. 600 und 165 Quadratmeter ab monatlich 739 Euro bzw. 830 Euro pro Zimmer warm mit WLAN und Nutzung der Gemeinschaftsräume.

Finanzierungsrunden wie Anfang 2020 mit 180 Mio. Euro pushten die Ambitionen. Davon kamen 30 Mio. Euro von bestehenden Investoren wie Idinvest Partners, Global Founders Capital und La Financière Saint James, der Bärenanteil von 150 Mio. Euro vom neuen Investor LBO France. Schnell sollten mit dem Kapital mehr als 50 neue Projekte in Frankreich und Europa erschlossen werden. Doch dann kam Corona.



Nicolas Wernitz ist seit September 2021 bei Colonies
© Colonies

"Wir hatten befürchtet, dass wir nach der Ankündigung der Regierung zur Eindämmung des Corona-Virus eine Mieterflucht erleben würden. Am Ende war glücklicherweise genau das Gegenteil der Fall", sagt Nicolas Wernitz, Head of Development Germany bei Colonies. Die Größe der Wohnungen, der Garten, die Sport- und Freizeitangebote und der soziale Austausch ohne Ausgangssperren hätten die Mieter in den Objekten gehalten.

"Der weitere Pandemieverlauf hat unsere Erwartungen nur bestätigt: Colonies verwaltet aktuell rund 50 Wohnkomplexe, die alle überwiegend ausgelastet sind, ganz im Gegensatz zu Zeiten vor der Pandemie. Während der Krise haben wir uns außerdem dazu entschlossen, keine Eröffnungen neuer Objekte zu verschieben, auch wenn das, angesichts der hohen

Investitionssummen, sicher eine riskante Entscheidung war. Rückblickend können wir sagen, dass es aber die richtige gewesen ist und unser Konzept sich als sehr krisenresistent erwiesen hat."



Apartment in der Sredzkistraße im Prenzlauer Berg © Colonies



Ein Semi-Common-Bereich im Colonies Prenzlauer Berg © Colonies

Noch günstiger, noch größer

Im September 2021 launchte Colonies das Businessmodell Supercolocs: noch preisgünstigere, flexiblere WGs für vier bis acht Personen, vollmöbliert mit ca. 10 bis 20 Quadratmetern großen Zimmern, zur Miete inklusive Wasser, Gas, Strom und Internet. Colonies übernimmt die ganzheitliche Betreuung der Immobilien per Managementvertrag vom Ankauf bis zur Vermietung und dem Management.

Jetzt wagt Colonies den Sprung zu deutlich größeren Häusern – dies auch im DACH-Raum. Bei Basel haben die Franzosen Ende Januar ein Objekt mit 200 Einheiten und Gemeinschaftsflächen auf über 4.800 Quadratmeter unterschrieben. Das einzige Coliving-Angebot dieser Größe im Dreiländereck befindet sich im Trinationalen Eurodistrikts Basel mit über 900.000 Einwohnern und ist Teil des Bauprojekts Le Jetées am Hüniger Rheinufer, das die Constructa als Projektentwickler und Generalunternehmer realisiert. Der Baubeginn ist im März/April, die Fertigstellung für 2024 geplant.

130 Studios sind vorgesehen, 61 Ein-Zimmer- sowie neun Zwei-Zimmer-Apartments. Außerdem 50 Parkplätze und Gemeinschaftsflächen wie eine Sauna, ein Fitnessstudio sowie eine Dachterrasse mit Blick auf den Rhein. Die durchschnittliche Monatsmiete soll zwischen 600 und 900 Euro liegen.

Was lässt Colonies an dem Standort so groß denken? "Jeden Tag überqueren 50.000 Menschen die Grenze, davon 12.000 allein in der Stadt Hünigen. Es verkehren vor allem junge, aktive Menschen, die eine schlüsselfertige, flexible, aber gleichzeitig qualitativ hochwertige Wohnlösung benötigen, die es ihnen ermöglicht, ihr Berufs- und Privatleben miteinander zu vereinen. Das sind für uns sehr gute Voraussetzungen an diesem Standort größer zu denken", erklärt Nicolas Wernitz.



Visualisierung des 200-Einheiten-Projekts in Hünigen bei Basel © Constructa Les Editeurs Urbains & Nicolas Laisn

Das Projekt in Hünningen sei "in der Tat Teil einer großen Veränderung, die sich seit einigen Monaten bei Colonies abzeichnet", ergänzt er. Basel sei eine von gleich mehreren Unterzeichnungen von Großprojekten in kurzer Zeit. In Paris wurden kürzlich drei Projekte einer ähnlichen Größenordnung angekündigt: Paris-Saclay in einem städtischen Campus mit 300 Einheiten, zudem im Stadtteil Cergy-Préfecture die Umwandlung eines Dienstleistungsgebäudes in eine Wohnanlage mit 81 Einheiten sowie schließlich die Umstrukturierung von 96 Wohneinheiten in einem Bürogebäude im 15. Arrondissement mit Eiffelturm-Blick. Das erste dieser Großprojekte wird bereits im kommenden Juni seine Türen öffnen. Teilweise sind bei den neuen Projekten im Erdgeschoss auch flexible Arbeitsräume vorgesehen.

"Unser Ziel ist es, das Modell sehr bald in Deutschland und in den Benelux-Ländern zu reproduzieren, womit wir uns endgültig als einer der Marktführer auf dem europäischen Coliving-Markt positionieren wollen", sagt der Head of Development Germany bei Colonies. "Das Wachstumspotenzial auf dem deutschen Markt ist in den Top-7-Städten recht ausgeglichen, im Gegensatz zu Belgien oder Frankreich. Wir haben sieben große Städte, in denen die Nachfrage nach smarten Wohnlösungen und bezahlbarem Wohnraum enorm hoch ist."

Auch mit Supercolocos will Colonies weiter wachsen. Erste Einheiten befinden sich in Bordeaux, Marseille, Lille und bald auch Nantes, Montpellier, Toulouse, Rennes. In Deutschland befindet sich das Konzept noch im Aufbau. „Wir sind aktuell auf der Suche nach Immobilien, die sich zur Umsetzung der neuen Businesslinie eignen. Potenziell sind das alle Wohnungen ab einer Größe von 100 Quadratmetern", so Nicolas Wernitz und will vor allem Wohnungseigentümer, Privatanleger und große institutionelle Investoren ansprechen.

© SO!APART insight, Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung