

WINCON PG Am Juliusturm GmbH & Co. KG • Dittrichring 8 • 04109 Leipzig.

An die Anlegerinnen und Anleger der
Vermögensanlage Berlin – Am Juliusturm

**WINCON Projektgesellschaft Am
Juliusturm GmbH & Co. KG**

Dittrichring 8
04109 Leipzig

T +49 341 332014-00
F +49 341 332014-07
info@wincon-immobilien.de
www.wincon-immobilien.de

Ansprechpartner: Stephan Jähn
Durchwahl: 332014-10

Leipzig, den 18.11.2024

Emittent: WINCON Projektgesellschaft Am Juliusturm GmbH & Co. KG
Vermögensanlage: „Berlin – Am Juliusturm“ über EUR 1.690.000
Vermögensanlagen-Informationsblatt vom 07.09.2022
Stellungnahme zur verspäteten Rückführung der Vermögensanlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Verständnis und Ihre Geduld in Bezug auf die Rückführung Ihrer Vermögensanlage und möchten Ihnen gerne ein Update zu unserer Stellungnahme vom 25.09.2024 und zu den aktuellen Maßnahmen sowie der weiteren Vorgehensweise geben, um Ihnen größtmögliche Transparenz und Sicherheit zu bieten.

Aktuelle Maßnahmen und weitere Vorgehensweise

Die ursprüngliche Planung eines „Atelierhauses“ war am Bedarf des Landes Berlin orientiert, jedoch wie Ihnen bereits schon mitgeteilt, aufgrund der Neuwahlen nicht realisierbar. Nach nun gefestigten politischen Verhältnissen, hatten wir die Planung noch einmal aufgegriffen und an den letzten Verhandlungsstand angeknüpft. Das Land Berlin möchte aber an bisherige Verhandlungen nicht anknüpfen. Nach wie vor sollen keine Gelder und Ressourcen für derartige Vorhaben bereitgestellt werden.

Parallel dazu verfolgen wir mit Hochdruck einen Verkauf bzw. die Vermietung des Grundstücks. Wir befinden uns im aktiven Austausch mit potenziellen Käufern und Mietern. Die allgemeine Unsicherheit in der Branche und im Wirtschaftsmarkt Deutschland erschweren Investitionsentscheidungen potenzieller Käufer und führen parallel zu Herausforderungen bei der Darstellung der Finanzierung des Kaufpreises in Höhe von 1.800.000,00 bis 2.100.000,00.

Dies führte dazu, dass wir uns seit Längerem parallel mit einer alternativen Bebauung des Grundstücks beschäftigen. Dabei ist, mit Blick auf die Lage, insbesondere das Segment Micro-Living und Handwerkerhotels in unseren Fokus gerückt. Die beiliegende Marktanalyse bekräftigt unsere Einschätzung und weist einen Wachstumsmarkt für diesen Bereich – gerade auch in Berlin – aus.

Die aktuelle Planung sieht eine fünfgeschossige Bebauung mit 120 Appartements sowie 22 Stellplätze vor. Die Appartements ausgestattet mit Bad, Küche, Bett und Arbeitstisch haben eine Größe von ca. 17,50 m². Unsere Architekten befinden sich derzeit in enger Abstimmung und Prüfung mit den Genehmigungsbehörden. Da für das Grundstück schon einmal eine positive Bauvoranfragen für ein Hotel vorlag, gehen wir derzeit wieder von einer positiven Einschätzung aus.

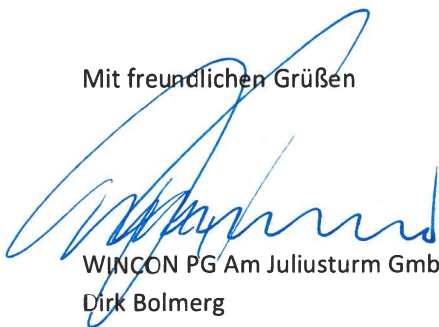
Zukunftsansichten

Innerhalb der nächsten vier Wochen beabsichtigen wir die Finalisierung der Planung des neuen Konzeptes sowie die Erstellung einer belastbaren Baukostenkalkulation. Das versetzt uns in die Lage das neue Konzept im Januar unseren Bankpartnern zu präsentieren. Aufgrund unserer derzeitigen Erfahrungen mit weiteren Projekten würde dann eine Darlehensablösung voraussichtlich bis zum 30.06.2025 erfolgen. Unabhängig davon arbeiten wir mit Hochdruck daran, eine Ablösung zum 30.03.2025 zu realisieren.

Nach wie vor verfolgen wir die Option des Verkaufs. Jedoch stellen wir fest, dass der gesamte Verkaufsprozess, einschließlich Objektprüfung, finale Kreditentscheidung und Vertragserstellung aktuell immer noch mehr Zeit in Anspruch nimmt, als üblich.

Wir bedauern aufrichtig die entstandenen Unannehmlichkeiten und wissen Ihr Vertrauen in dieser Zeit sehr zu schätzen. Seien Sie versichert, dass wir alles in unserer Macht Stehende tun, um den Prozess so schnell und reibungslos wie möglich zu gestalten. Für Rückfragen oder weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



WINCON PG Am Juliusturm GmbH & Co. KG
Dirk Bolmerg

Serviced Apartments in 13599 Berlin, Am Juliusturm 35

Marktanalyse

Makrolage

Mit circa 3,7 Mio. Einwohnern und einem Einzugsgebiet von ungefähr 6 Mio. Menschen ist Berlin die größte Stadt Deutschlands. Das große kulturelle Angebot, die Funktion als Hauptstadt und Regierungssitz, eine starke Gründerszene und das internationale Umfeld locken Geschäftsreisende und Touristen, aber auch Talente aus dem In- und Ausland an die Spree. In den letzten Jahren ist sowohl das Bruttoinlandsprodukt als auch die Zahl der Erwerbstätigen über den bundesweiten Durchschnitt gestiegen.



Quelle: 571525_Whitepaper_Serviced_Apartment_dt_final.pdf

Mikrolage

Vom Berliner Zentrum erreicht man das Objekt am Juliusturm 35 mit dem Auto in ca. 15-20 Minuten. In der Nähe befindet sich die U-Bahnhaltestelle „Haselhorst“ der U-Bahnlinie U 7. Mit den Buslinien 133 und 236 ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr hervorragend. Die Spandauer Altstadt ist fußläufig zu erreichen. An den überregionalen Verkehr ist das Objekt über die Stadtautobahn sehr gut angebunden.

Einkaufszentrum Am Juliusturm - Parkhaus

Zitadellenweg 36, 13599 Berlin

700 Stellplätze

Überwachungskamera, Behindertenplätze

Mo bis Fr 7.00 bis 24.00 Uhr, Sa 7.00 – 23.30 Uhr

Parkgebühren: bis 90 Minuten kostenlos, anschließend 2,00 Euro / 2,5 Stunden und 2,50 Euro für jede weitere Stunde; Tag 18,00 Euro

Mikrolage von Am Juliusturm, 13599 Berlin

Stadtzentrum (Berlin) 11,2 km Luftlinie zur Stadtmitte	Haltestelle (Bus/Bahn) Bushaltestelle Motorradwerk (Berlin) 120 Meter	Bahnhof (Zug) Stresow 1.4 km
Apotheke easyApotheke 200 Meter	Briefkasten Am Juliusturm 44 230 Meter	Supermarkt Kaufland Berlin-Haselhorst 150 Meter
Bäckerei Back & Snack 950 Meter	Lieferservice American Pizza XXL 1.2 km	Fast Food Food Stop 1 km
Kindergarten Kita St. Nikolai 860 Meter	Schule Grundschule an der Pulvermühle 890 Meter	Tankstelle Sprint 1.2 km
Arzt / Ärztin Berliner Praxis für Gastroenterologie ... 980 Meter	Krankenhaus Testzentrum Royal 5 x in Berlin Spand... 450 Meter	Polizei Direktion 2, Referat Kriminalitätsbekä... 1.1 km

Definition

Eine Monteurwohnung ist eine kleine Wohnung für ein bis mehrere Personen. Sie kostet je nach Vermieter zwischen acht und 30 Euro pro Nacht. Wichtig ist einem Monteur, dass eine Küche und ein Pkw-Stellplatz vorhanden sind. Weiterhin ist es gut, wenn die Wohnung in der Nähe der Arbeitsstelle liegt bzw. über eine gute Verkehrsanbindung verfügt.

Quelle: Monteurwohnung - Definition | Monteurunterkunft.de

Wohnwirtschaftliche Konzepte		Gewerbliche Konzepte	
Furnished Accommodation	Serviced Accommodation	Serviced Apartments	
SERVICE			
keine	limited > selected	limited > full	
AUFENTHALTSDAUER			
mind.: (3-) 6 Monate max.: unbefristet	mind.: (3-) 6 Monate max.: unbefristet	mind.: 1 Nacht max.: 6 Monate	
BETRIEBSTYP			
(teil-) möblierte Apartments	Living-Konzepte (Corporate Housing, Micro Living (<25 m², Senior Living...))	Serviced Apartmenthaus	Aparthotel
	Student Living	Co-Living	

© Apartmentservice Druckdatum: 01.02.2021

Quelle: 571525_Whitepaper_Serviced_Apartment_dt_final.pdf

Markt

Serviced Apartments zählen in Deutschland und Europa seit mehr als 20 Jahren zu den stärksten Wachstumssegmenten im Hospitality-Markt. Sie profitieren von den Megatrends der wachsenden Mobilität, der Urbanisierung, Individualisierung sowie Digitalisierung und haben sich zu einer stark nachgefragten Übernachtungsform entwickelt. Mit einer Übernachtungsdauer von einer Nacht bis zu sechs Monaten sprechen Serviced Apartments eine immer breitere Zielgruppe an und sind durch ihre Möglichkeit zur Selbstversorgung zudem sehr flexibel. Sie punkten mit schlanken Kostenstrukturen und Betriebsprozessen, was sie unter anderem resilienter gegenüber dem Fachkräftemangel macht.

Von klassischen Hotels unterscheiden sie sich durch die Ausstattung mit Küche bzw. Kitchenette und Zonierung in Lebens-, Schlaf- und Essbereich für die Möglichkeit zur Selbstversorgung und zu längeren Aufenthalten. Auch sind das Service-Angebot und die dienstleistungsintensiven Bereiche gegenüber Hotels reduziert, was deutlich geringere Raten als vergleichbare Hotels ermöglicht und zu wesentlich schlankeren Kostenstrukturen sowie Betriebsprozessen führt.

Dieser Umstand hat Serviced Apartments auch resilienter als die klassische Hotellerie durch die Corona-Pandemie gebracht. Serviced Apartments unterliegen den gleichen behördlichen Auflagen wie Hotels – vom Brandschutz bis zur Limitierung auf maximal sechs Monate Aufenthaltszeit. Wie Hotels werden sie von einem Betreiber betrieben und können kurzfristig gebucht, genutzt und wieder verlassen werden. Im Unterschied zu wohnwirtschaftlichen Konzepten wird hier nicht gewohnt. Der Gast wird temporär beherbergt.

Quelle: 571525_Whitepaper_Serviced_Apartment_dt_final.pdf

Der deutsche Markt zählt 50.200 Serviced Apartments in rund 930 Häusern. Das ist das Ergebnis einer Studie von Apartmentservice im Auftrag von Union Investment. 40 Städte haben die Analysten unter die Lupe genommen und festgestellt, dass bundesweit ein Ausbaupotenzial von weiteren 41.500 Einheiten besteht.

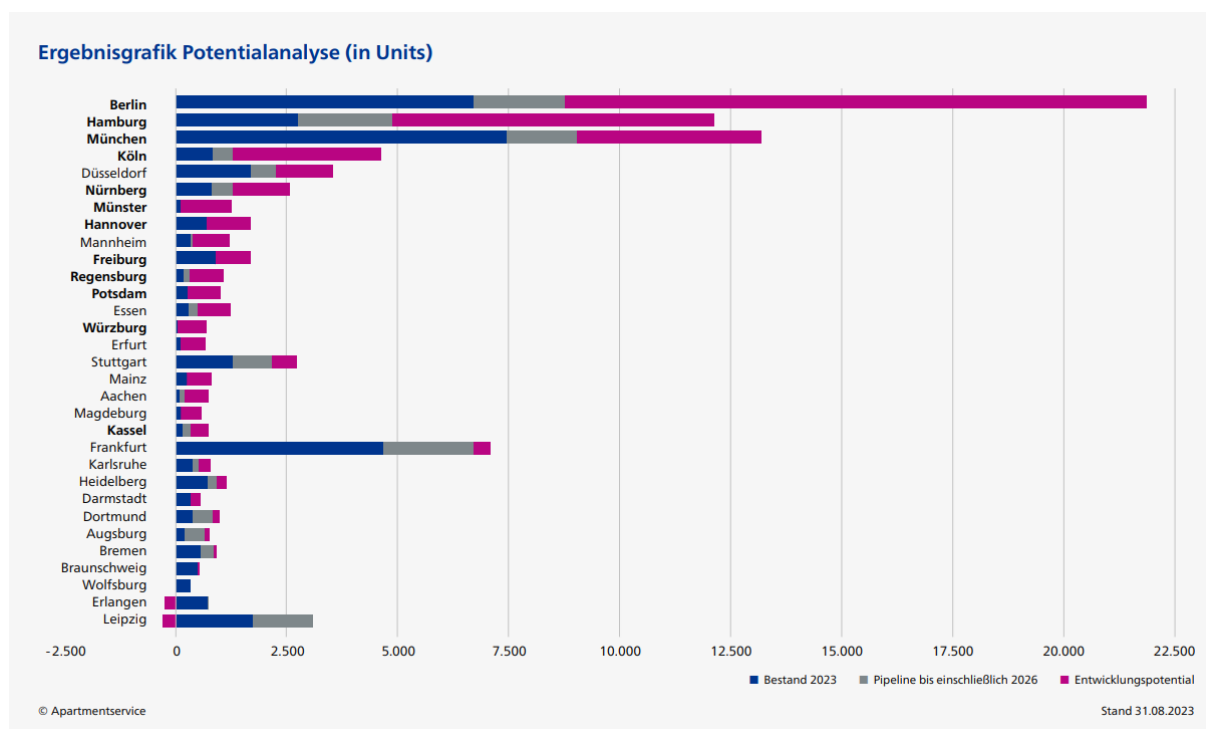
Der Spielraum ist aber sehr unterschiedlich verteilt. Vor allem in Berlin, Hamburg und München könnte das Angebot noch deutlich ausgebaut werden. Die Bundeshauptstadt bietet mit rund 6.700 Serviced Apartments das zweitgrößte Angebot in Deutschland. Nur in München gibt es noch mehr Einheiten. Die Attraktivität Berlins führt zu Expansionsplänen bei den Anbietern. Mehr als 2.000 Apartments befinden sich laut Studie bis 2026 in der Pipeline. Für weitere 13.000 Einheiten sehen die Autoren der Studie noch Potenzial. Damit ist Berlin Spitze. Führend ist München, wenn man auf den Bestand schaut. Fast 7.500 Einheiten stehen in der bayerischen Landeshauptstadt. Dazu gehören auch zunehmend Objekte in dezentralen Lagen. 1.600 Einheiten sind bis einschließlich 2026 in der Pipeline, noch einmal 4.150 könnte der Markt noch verkraften.

Quelle: iz.de

Potentialanalyse

Der Markt für Serviced Apartments ist ein expandierender Teilmarkt auf dem deutschen Beherbergungsmarkt. Zwischen 2006 und 2010 stieg die Anzahl der Übernachtungen um rund 30 Prozent. Hauptstandorte waren dabei Berlin mit etwa 50 Häusern, Düsseldorf und Köln mit rund 25 Häusern, Hamburg und München mit etwa 20 Häusern und Frankfurt mit etwa 15 Häusern. Je nach Schätzung existierten auf dem deutschen Markt zwischen 15.000 und 25.000 Serviced Apartment-Einheiten. Der Bedarf an Übernachtungen im Langzeit-Segment wird auf etwa 122 Millionen pro Jahr geschätzt. Das entspricht einem Angebot von etwa 335.000 Apartment-Einheiten, was das Wachstumspotential dieser Branche in Deutschland verdeutlicht.

Quelle: wikepeida.org



Die Analyse zeigt: Serviced Apartments funktionieren mittlerweile an jedem Ort, an dem große Unternehmen angesiedelt sind und wenige Wohnungs- oder moderne Hotelangebote bestehen.

Berlin galt lange als reine Shortstay-Destination, getrieben von der hohen touristischen Attraktivität. Dies hat sich mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt sowie der großen MICE-Bedeutung geändert. Begünstigt durch einen extrem angespannten Wohnungsmarkt ist das Segment der Serviced Apartments inzwischen auch im Mid- und Longstay-Bereich sehr erfolgreich. 2022 war herausragend: Im Vergleich der Top 7 belegte Berlin die Spitzenposition mit einer durchschnittlichen Auslastung von 86% und einer Durchschnittsrate (ADR) von EUR 109,602. Erstmals rangiert Berlin – bis dato schwach im Ratenvergleich – vor Hamburg und München. Die hohe Rate ist vor allem durch die Aparthotels und digitalen Brands mit Fokus auf Shortstay-Aufenthalte getrieben, mit einer vergleichsweise niedrigen Aufenthaltsdauer. Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist nicht in Sicht. Mit 0,8% gehört die Leerstandsquote zu den niedrigsten im Bundesgebiet. Aktuell bietet Berlin mit ca. 6.700 Einheiten das zweitgrößte Angebot in Deutschland. Der Erfolg hegt Expansionswünsche bei etablierten und neuen Anbietern. Über 2.000 Serviced-Apartment-Einheiten befinden sich bereits jetzt bis 2026 in der Pipeline.

Neben dem professionellen, gewerblichen Apartmentangebot bietet Berlin inzwischen aber auch ein extrem starkes Angebot möblierter Einheiten. Die F+B Studie erfasste in ihrer letzten Version 2021 bereits 18.200 Einheiten, Tendenz steigend. In Berlin gibt es mittlerweile mehr Angebote möblierter als unmöblierter Wohnungen.

Diese stehen in einem gewissen Wettbewerb zum Serviced-Apartment-Segment, da sie teilweise auch für Short-, Mid- und Longstay angeboten werden, Serviceleistungen kommen über Drittanbieter. Die starke Plattformökonomie begünstigt diese Entwicklung, die Produktqualität dieser Angebote hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich professionalisiert. Dennoch klare Empfehlung für weitere Serviced-Apartment-Entwicklungen für den aktuellen Klassenprimus.

*Quelle: Apartmentservice|Union Investment Real Estate GmbH
571525_Whitepaper_Serviced_Apartment_dt_final.pdf*

Betreiber

Eine Auswahl an bekannten Betreiber von Serviced-Apartments:

Stayery, Numa, Limehome, Smartments

Quelle: iz.de

DERAG LIVINGHOTELS, Adagio Aparthotels, GHOTEL. iParment, SMARTments business

Quelle: Serviced Apartments - Definition & Objektausstattung

Weitere Projekte in Berlin

Das auf Serviced Apartments spezialisierte Unternehmen Yays aus den Niederlanden startet mit dem Projekt Liesenbrücke in Berlin seine Expansion nach Deutschland. In Kooperation mit dem Projektentwickler Caprate sollen in unmittelbarer Nähe der Liesenbrücke im Bezirk Mitte 102 Zwei-Zimmer-Apartments und 98 Studios entstehen. Im Erdgeschoss des Hotels ist auf 1.000 qm ein Co-Working und Community Space vorgesehen, der von dem Berliner Anbieter Denizen betrieben wird. Die Eröffnung des Hauses soll 2026 erfolgen.

Quelle: iz.de

Zertifizierung von Serviced Apartments

Die Zertifizierung bzw. Klassifizierung der „Serviced Apartments“ ist für Betreiber in Deutschland ein immer wichtiger werdendes Thema: Die Gäste wollen auf einen Blick jedes Haus qualitativ einstufen können. 2005 wurde das erste „offizielle“ Zertifizierungssystem zur Klassifizierung von Serviced Apartments als aktuell einzige entsprechende Möglichkeit in Deutschland eingeführt; das unabhängige System wurde vom Berliner Unternehmen *Boardinghouse Consulting* in Kooperation mit dem TÜV Rheinland entwickelt. Anfang 2014 übernahm der Verband Deutsches Reisemanagement (VDR) die Trägerschaft der Zertifizierung. Der Kriterienkatalog basiert in wichtigen Teilen auch weiterhin auf dem ursprünglichen System.

Im Mittelpunkt der Zertifizierung steht die Bewertung der Servicequalität der Apartmenthäuser in Hinblick auf die Unterbringung von Langzeit-Gästen. Besonders wichtig sind für diese Gäste die Ausstattungskriterien, der Standort des Hauses, die Infrastruktur rund um das Apartmenthaus sowie die Verkehrsanbindung mit Pkw und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Zertifizierung für Serviced Apartments ist als Ergänzung zur Hotelklassifikation in Deutschland zu sehen. Sie ist jedoch keine Konkurrenz zu den bekannten Sternen des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA), die ausschließlich für Hotels vergeben werden.

Quelle: wikipedia.org

Die Klassifikation für Serviced Apartments wurde von HotellerieSuisse 2019 eingeführt und ist weltweit das erste Referenzsystem, welches diesen Beherbergungstyp klassiert und positioniert.

Analog der Hotellerie werden die klassierten Serviced Apartments fünf Sternekategorien zugeteilt:

- ★ **Serviced Apartments für einfache Ansprüche**
Die Möblierung und Ausstattung sind angemessen und gepflegt.
- ★★ **Serviced Apartments für mittlere Ansprüche**
Die Möblierung und Ausstattung sind gepflegt und aufeinander abgestimmt.
- ★★★ **Serviced Apartments für gehobenen Ansprüche**
Die Möblierung und Ausstattung sind in Form und Farbe durchgängig und aufeinander abgestimmt. Der Gesamteindruck ist geprägt von gehobenem Komfort und Wohnlichkeit.
- ★★★★ **Serviced Apartments für hohe Ansprüche**
Die Möblierung und Ausstattung sind hochwertig und bieten erstklassigen Komfort. Form, Farbe und Materialien sind ganzheitlich aufeinander abgestimmt.
- ★★★★★ **Serviced Apartments für höchste Ansprüche**
Die Möblierung und Ausstattung sind luxuriös und bieten höchsten Komfort. Form, Farbe und Materialien sind ganzheitlich aufeinander abgestimmt.

	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
Der Grundriss oder die minimale Grösse des privaten Raumes besteht aus separatem Schlaf-, Wohn und Nasszellenbereich	... separatem Schlaf-, Wohn und Nasszellenbereich Bei nicht geschlossenen Räumen (Loft, Studio usw.) beträgt die minimale Grösse des Raumes 25 m ²	... separatem Schlaf-, Wohn und Nasszellenbereich Bei nicht geschlossenen Räumen (Loft, Studio usw.) beträgt die minimale Grösse des Raumes 30 m ²	... separatem Schlaf-, Wohn und Nasszellenbereich Bei nicht geschlossenen Räumen (Loft, Studio usw.) beträgt die minimale Grösse des Raumes 35 m ²	... separatem Schlaf-, Wohn und Nasszellenbereich Bei nicht geschlossenen Räumen (Loft, Studio usw.) beträgt die minimale Grösse des Raumes 40 m ²
Die Kochgelegenheit im Apartment kann durch Gemeinschaftsküche ersetzt werden	... kann durch Gemeinschaftsküche ersetzt werden	... ist immer voll ausgestattet im Apartment vorhanden	... ist immer voll ausgestattet im Apartment vorhanden	... ist immer voll ausgestattet im Apartment vorhanden

Quelle: Serviced Apartments Kriterienkatalog