



Häufig gestellte Fragen - FAQ

(10.2019)

Was ist slube?

slube ist ein innovatives, flexibles und nachhaltiges Übernachtungssystem, bei dem die gleichnamigen Übernachtungsmodule an attraktiven Orten für Gäste durch die slube GmbH angeboten werden.

Wer nutzt die slubes?

Es gibt einen Trend hin zum ungewöhnlichen Übernachten an besonderen Orten.

Dabei spielt nicht primär das Alter der Gäste eine Rolle, sondern vielmehr „Mobilität“ und „Individualität“. An slube-Standorten machen regelmäßig Gäste aller Altersgruppen Station, die mit dem Fahrrad, dem Motorrad, dem Wohnmobil oder dem Boot anreisen.

Was ist das Kerngeschäft der slube GmbH?

Die slube GmbH ist *BETREIBER* eines zunächst deutschlandweiten Übernachtungssystems.

Zu den Kernaufgaben der slube GmbH gehören die Bindung attraktiver Grundstücke, die Beplanung und Erschließung der slube-Standorte, die Verfügbarmachung von Übernachtungsmodulen slube, die internationale Vermarktung („Bettenverkauf“) und der kaufmännische und technische Betrieb der slube-Standorte (Buchungssystem, Housekeeping etc.).

Wie viele Übernachtungsmodule „slubes“ stehen an einem slube-Standort?

An jedem Standort stehen mindestens 5 slube basic, slube home oder slube tower. Mit 20-25 slubes ist eine obere Grenze erreicht, die mit der Art der Rezeptionsumsetzung zusammenhängt.

Häufig werden die slube-Standorte in Ausbaustufen erweitert. Dies oft vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Rentabilität.

Der transportable Charakter der slube Module erlaubt auch ihre Rücknahme von Standorten, wenn sich die Buchungsnachfrage entsprechend verhalten sollte.

Derzeit befinden sich Standorte in der Entwicklung, auf denen auch das Thema „Co-Working“ integriert werden soll.

Hat ein slube-Standort eine Rezeption?

Nein, es gibt vor Ort keine dauerhaft besetzte Rezeption. Stattdessen stehen eine 24h-Hotline und lokale Ansprechpartner für das Housekeeping und Reparaturen zur Verfügung.

Wie unterscheiden sich slube basic, slube home und slube tower?

Die Ausführungsform **slube home** verfügt über Dusche, WC und Waschbecken, aber auch über einen separaten Sitzbereich (Beispiel Stadthafen Neustrelitz).

slube basic ist eine Ausführungsform ohne integrierten Sanitärbereich (Dusche und WC). Diese Elemente sind vor allem an Standorten gefragt, an denen zentrale Sanitäreanlagen vorhanden sind (Beispiel slube Yachthafen Greifswald).

NEU: slube basic PLUS

Aus den ersten Erfahrungen wurde deutlich, dass der Schlafkomfort (Doppelbett 2,00 x 1,60 m; Fenster im Schlafbereich etc.) in allen Lösungen, ob mit oder ohne Sanitärbereich gleich sein sollte. slube home und slube basic sollen sich im Idealfall nur durch das Vorhandensein eines Sanitärbereiches unterscheiden.

Vor diesem Hintergrund hat Veloform im August 2019 eine Weiterentwicklung begonnen: slube basic PLUS.

Das Übernachtungselement hat die gleichen baulichen Ausführungen wie slube home hat, verfügt aber im unteren Bereich über einen großen, verstellbaren Tisch und einen verschließbaren Stauraum. Ein Sanitärbereich ist in der slube basic PLUS nicht umgesetzt.

Gerade die kombinierte Buchung von slube home und slube basic PLUS erlaubt Familien den Zugriff auf beide Features (gemeinsam sitzen, eigens Sanitäreanlagen) und bietet vergleichsweise viel Raum und Platz

slube tower ist dem Grunde nach eine um eine Dachterrasse und eine Außenwendeltreppe ergänzte slube home bzw. slube basic PLUS

Wodurch zeichnen sich alle slube Übernachtungsmodule aus?

Alle slube-Modelle sind rund, haben den gleichen Außendurchmesser, sind ganzjährig einsetzbar (Isolation, Fußbodenheizung, Lüftung, Deckenheizung IR etc.), sind transportierbar und verfügen über vereinfachte Genehmigungsvoraussetzungen.

Die slube Übernachtungsmodule sind mit „SmartHome“-Technik ausgestattet.

Auch eine ist allen Ausführungsformen gleich: es ist ein Erlebnis für sich, den besonderen Raum für sich zu entdecken und zu staunen, wieviel Platz sich im Inneren bietet. Der Trend sich zu beschränken kann für Tage ausprobiert werden, ohne gleich selbst ein Tiny-House zu erwerben.

Warum enthalten die slube Übernachtungsmodule eine SmartHome-Ausstattung?

Wichtige Funktionen, wie Zugangskontrolle, Beleuchtungs-, Heiz- und Lüftungsprozesse können ohne das permanente Vorhandensein einer besetzten Rezeption nur automatisiert und zentralgesteuert realisiert werden.

Die slube GmbH betritt mit der umfangreichen SmartHome-Ausstattung ein sehr innovatives Feld.

Manche Funktionen, wie verbrauchbezogene Medienabrechnung, an Buchungsprozesse angebundene Klimatisierungsprozeduren, bedingte Check-outs und neuartige Alarmsysteme werden erst im laufenden Prozess zur Nutzung kommen – technisch ist dies alles bereits vorgerüstet.

Wie sieht ein typischer slube-Standort aus?

Die Wahl der Standorte ist von vielen Kriterien abhängig. Neben der attraktiven Lage an touristisch interessanten Punkten (Seen, Flüsse, Meere, Gebirge etc.) ist das Vorhandensein gastronomischer Einrichtungen eine wichtige Voraussetzung.

Gleichsam ist die Erreichbarkeit und Anbindung des Standortes wichtig.

Die Anzahl der eingesetzten slubes richtet sich nach den lokalen Möglichkeiten und der eingeschätzten Vermarktungsmöglichkeit.

Wie wird das Housekeeping an einem slube-Standort realisiert?

Grundsätzlich bindet slube GmbH an den Standorten lokale Dienstleister, die zu Pauschalpreisen die slubes reinigen und die Bettwäsche tauschen.

Dabei stellt slube GmbH Bettwäsche über einen nationalen Dienstleister bereit.

Die lokalen Partner haben Zugang zum online-Buchungssystem der slube GmbH und damit immer aktuell Kenntnis über die Buchungs- und Reinigungslage.

Bietet slube GmbH an den Standorten eigne gastronomische Leistungen?

Nein, es gehört zur strategischen Ausrichtung der slube GmbH, an den slube-Standorten keine gastronomischen Leistungen anzubieten.

Im Gegenteil: es werden Kooperationen mit den lokalen Anbietern eingegangen.

Zum einen soll auf diesem Wege von vornherein eine unbelastete Kooperation vor Ort ermöglicht werden, zum anderen könnte slube GmbH ein solches gastronomisches Angebot nicht in der gewünschten Ausprägung umsetzen.

Diese Entscheidung hat sich bereits merklich als positiv erwiesen.

Wie lange bleiben Gäste in den slubes?

Erfahrungen zeigen, dass Gäste durchschnittlich zu zweit anreisen und durchschnittlich 1-2 Tage bleiben.

Es gibt an allen Standorten Erfahrungen mit Monteurs-Buchungen über mehrere Wochen. Hier werden Paketpreise angeboten, insbesondere in den buchungs-technisch schwächeren Jahreszeiten.

Bei Gruppenbuchungen handelt es sich oft um Motorrad- oder Fahrradgruppen.

Können die slube-Standorte ganzjährig betrieben werden?

Technisch sind alle slube-Module so ausgestattet, dass sie in jeder Jahreszeit betrieben werden können.

Ob ein Standort ganzjährig in Betrieb ist oder in den Wintermonaten ruht, kann von Standort zu Standort unterschiedlich bewertet/getestet werden.

Mit welchen Auslastungsraten werden die slube-Standorte gerechnet?

Alle Projektkalkulationen (siehe Businessplan) werden mit einer Auslastung von 40% bezogen auf das ganze Jahr gerechnet.

Zusätzlich werden für jeden slube-Standort im Vorfeld statistische Erhebungen der Länder ausgewertet und umfangreiche lokale Recherchen durchgeführt.

Was kostet eine Übernachtung in einem slube-Modul?

Die Übernachtungspreis für 1 bis 2 Personen (ohne Frühstück) beträgt ab 69,00 EUR pro Übernachtung. Er gilt als Orientierungspreis.

Können die Übernachtungspreise schwanken?

Je nach Region, Standort, Jahreszeit und Auslastung behält sich slube GmbH vor, die Übernachtungspreise anzupassen.

Dies kann bestimmten Situationen höhere Preise in bedeuten, aber auch Nachlässe für Sonderaktionen.

Welche Arten von slube-Standorten haben Priorität?

Es stehen hochfrequentierte Standorte im Fokus.

Dies können touristisch besonders attraktive Standorte sein, mit Sicherheit aber auch Standorte in den großen Metropolen. Es gilt: je größer die Stadt, um so größer die Auslastung bezogen auf das ganze Jahr.

Wie findet slube GmbH neue slube-Standorte?

Grundsätzlich zeigt sich eine sehr hohe Resonanz auf dieses innovative Übernachtungssystem.

Insbesondere die öffentliche Hand ist daran interessiert, über das slube System neue Gäste in die Regionen und Städte zu leiten.

Da wie bei allen Bauprojekten die Genehmigungssituation von großer Bedeutung ist, bemüht sich slube GmbH um eine enge Einbindung der öffentlichen Hand vom ersten Projektansatz an.

Es ist daher naheliegend, in der öffentlichen Hand Grundstücksanbieter und Genehmigungsinstanz in einem zu sehen.

Diese Doppelfunktion wurde bisher ausgesprochen erfolgreich erprobt.

In der Erstansprache erklärt slube GmbH detailliert, dass sie von der öffentlichen Hand ein Grundstück pachten möchte, welches neben der geeigneten Lage und Beschaffenheit den baurechtlichen Anforderungen gerecht wird.

In einem ersten, fundierten Mailing im Jahr 2018 haben sich von 200 derart angeschriebenen Bürgermeistern 140 zurückgemeldet und Gespräche zu entsprechenden Flächen angeboten.

Dier slube GmbH findet auf diesem Weg Zugang zu Grundtücken, die dem freien Immobilienmarkt nicht zur Verfügung stehen.

Zusätzlich ist slube GmbH bestrebt mit Partnern private Grundstücke zu pachten und zu betreiben.

Strebt slube GmbH den Kauf oder die Miete der entsprechenden slube-Standorte an?

slube GmbH wird die Standort-Grundstücke bis auf weiteres pachten und nicht kaufen. Ob es in Einzelfällen zur Vereinbarung eines Vorkaufsrechtes für die betreffenden Grundstücke kommt, muss abgewartet werden.

Pachten ist für slube GmbH zum einen wesenseigen: das semi-mobile System strebt keine dauerhaften, ortsbezogenen Verpflichtungen an.

Zum anderen sollen die freien Investitionsmittel der slube GmbH in die Erschließung neuer slube-Standorte fließen, um so das Netzwerk zu erweitern.

Welche steuerlichen Effekte sind mit der Anschaffung und dem Betrieb von slube Übernachtungsmodulen verbunden?

Bei den slube-Übernachtungsmodulen haben die bisher beteiligten Finanzämter angenommen, dass es sich um „Gebrauchseinrichtungen“, nicht um „Gebäude“ handelt.

Hier werden ähnlich wie bei Container-Lösungen kurze Abschreibungszeiträume in Ansatz gebracht. Diese kommen den Anlegern steuerlich zugute.

In allen bisherigen Fällen haben die Finanzaufsichten Abschreibungsansätze von 10 bzw. 15 Jahren akzeptiert. Jeder Anleger/Investor sollte bei den betreffenden Finanzämtern im Vorfeld die genaue Festlegung erfragen.

Derzeit befindet sich die Eignung der slube-Übernachtungsmodule für die Ansparabschreibung in der Prüfung.

Hinweis: auf der anderen Seite handelt es sich um sehr stabile Elemente, die weit über den Abschreibungszeitraum hinaus gut genutzt werden können.

Was ist das slube Anlegermodell ?

Der Anleger erwirbt Übernachtungsmodule slube käuflich und vermietet diese zu Festmieten an die slube GmbH. Die slube GmbH bringt diese Übernachtungsmodule in den Betrieb und stellt sie den buchenden Übernachtungsgästen zur Verfügung.

Dieses Anlegermodell wurde durch die slube GmbH steuerlich und rechtlich geprüft

Neben einer attraktiven Miete nutzt der Anleger die kurzen Abschreibungszeiträume von 10 Jahren. Dieser Satz ist im Vorfeld durch die lokalen Finanzbehörden zu bestätigen.

Welche Sicherheiten erhält der Anleger?

Die Sicherheit für die Anleger besteht im Eigentum an den slube-Übernachtungsmodulen selbst.

Ist die Betriebsführung von slube-Standorten durch Dritte möglich?

Jeder Partner, der die Qualitätsansprüche von slube teilt, kann auch komplett selbst betreiben. Wichtig: es ist dabei zwingend notwendig, dass der Standort auch auf den slube-Buchungsplattformen unter Nennung des Markennamens „slube“ mit erfolgt, z.B. slube Yachthafen Greifswald etc.

Der Partner selbst hat selbstverständlich die Möglichkeit, direkt auf der slube Buchungsplattform für seine Belange zu reservieren/zu buchen.

Rückfragen: Anselm Franz: 015115038879