



Zins p.a.  
4,1 %

8 Monate  
Laufzeit

## BALTIC RESORT BOLTENHAGEN

4-Sterne-Superior-Hotel direkt an der Ostseeküste

Stand 24.04.2018

**ENGEL & VÖLKERS**  
**CAPITAL**

## Inhalt

- 01 Überblick
- 02 Projekt
- 03 Lage
- 04 Analyse
- 06 Finanzkennzahlen
- 08 Immobilien-Management



# Überblick

## Baltic Resort Boltenhagen



Zins p.a. 4,1%	Laufzeit (Monate) 8	Finanzierungsziel 1.000.000 €	Anlage- klasse	AA	A	B	C
-------------------	------------------------	----------------------------------	-------------------	----	---	---	---

## Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren eingeworbene Kapital dient der Finanzierung der Bestandsimmobilie Baltic Resort. Das Baltic Resort ist ein 4-Sterne-Superior-Hotel im Ostseebad Boltenhagen, an der Baltischen Allee 1. Es wird seit Eröffnung im Jahr 2008 als Iberotel von der TUI betrieben. Der Vertrag läuft noch für mindestens fünf weitere Jahre.

## Projektdaten

Grundstücksfläche	ca. 42.488 m <sup>2</sup>
Baujahr	2008
Anzahl Zimmer/Suiten	191
Anzahl Stellplätze	198



## Finanzkennzahlen

Sachwert <sup>1)</sup> :	20.605.288 €
Ertragswert Liegenschaft <sup>1)</sup> :	20.358.5500 €
Marktwert Liegenschaft <sup>1)</sup> :	20.350.000 €
Bilanzwert zum 31.12.2017	12.379.539 €

## Immobilien-Management

Die 12.18. Boltenhagen Holding GmbH gehört zur 12.18. Investment Management GmbH, die auf hochklassige Investments im Bereich Hotel- und Ferienimmobilien spezialisiert ist.

# Projekt

## Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 4,1 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 31. Dezember 2018 (ca. 8 Monate)
- Rechtsverbindliche Eigenkapitalzusage durch Gesellschafter auf Anforderung des Darlehensnehmers bei Liquiditätsbedarf
- Das Kapital der Crowd-Investoren dient der Finanzierung einer Bestandsimmobilie
- 4-Sterne-Superior-Hotel mit insgesamt 191 Zimmern im Ostseebad Boltenhagen
- Es besteht seit vielen Jahren ein Mietvertrag mit der TUI, der noch bis mindestens 2023 läuft
- Idyllisch gelegen inmitten naturbelassener Landschaft, direkt an der Ostseeküste
- Ostseeblick von jedem Zimmer aus
- Zusätzlich zur Verzinsung erhalten die ersten 500 Anleger, die mindestens 1.000 Euro in das Projekt investieren, einen Nachlass von 20% auf die Tagespreise für bis zu sieben Übernachtungen im Iberotel Baltic Resort Boltenhagen<sup>2)</sup>

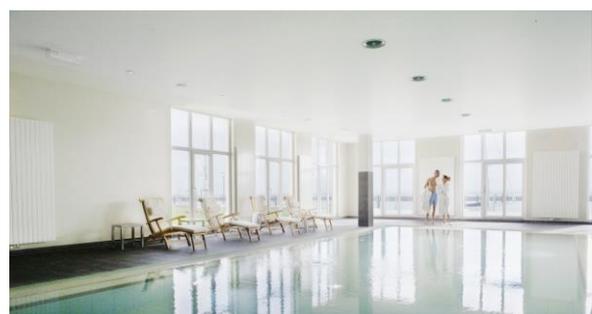
## Projektbeschreibung

Das Baltic Resort liegt inmitten naturbelassener Landschaft im Ostseebad Boltenhagen, an der Baltischen Allee 1. Das 4-Sterne-Superior-Hotel wird seit Eröffnung im Jahr 2008 als Iberotel Boltenhagen von der TUI betrieben.

## Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 42.488 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	ca. 15.636 m <sup>2</sup>
Baujahr	2008
Anzahl Zimmer/Suiten	191
Größe Zimmer/Suiten	27-56 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	198

Der Vertrag mit dem renommierten Touristik-Konzern läuft noch für mindestens fünf weitere Jahre. Die Hotelanlage umfasst 191 Zimmer und Suiten. Alle Räume sind Nicht-Raucher-Zimmer, bieten bei Südostlage einen Blick auf die Ostsee und den Yachthafen und verfügen über Balkon oder Terrasse. Zum Resort gehören ein 1.000 Quadratmeter großer Fitness- und Wellnessbereich mit Innenpool, Sauna und Spa sowie ein Restaurant, eine Bar und Konferenzflächen.



# Lage

## Makrolage:

### Nordwestmecklenburg

Der Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern umfasst 100 Kilometer feinsandigen Ostseestrand, stille und einsame Seen, sanfte Hügel, großflächige Waldgebiete und naturbelassene Wiesen.

Mecklenburg-Vorpommern hat sich als eine beliebte innerdeutsche Urlaubsregion etabliert, was insbesondere auf seine Lage an der Ostseeküste zurückzuführen ist. Wie die Inseln und Halbinseln sind auch die Seebäder Tourismus-Schwerpunkte.

## Infrastruktur

Boltenhagen und seine rund 2.600 Einwohner konnten das typische Erscheinungsbild eines klassischen Seebades bewahren: Viele alte Ferienvillen, Pensionshäuschen im Stil der Bäderarchitektur und schilfgedeckte Hallenhäuschen prägen den Ortskern. Mit Rathaus, Kurpark und -haus sowie Promenade bildet er eine geschlossene Einheit. Hotels und Pensionen fügen sich harmonisch ins Ortsbild ein.



## Mikrolage:

### Ostseebad Boltenhagen

Das Ostseebad Boltenhagen zeichnet sich durch seinen feinsandigen, fünf Kilometer langen Strand, eine imposante Steilküste und eine 290 Meter in die Ostsee ragende Seebrücke aus.

Ein Küstenwald bettet das Örtchen in ein grünes Band ein. An zwei Promenaden reihen sich klassische Villen und Pensionen in restaurierter Bäderarchitektur aneinander. Dazwischen laden kleine Cafés, Restaurants und der Kurpark mit Konzertpavillon zum Verweilen ein.

Der Strand mit einer Breite von 30 bis 50 Metern beherbergt rund 1.000 Strandkörbe und fällt zum Wasser hin seicht ab.

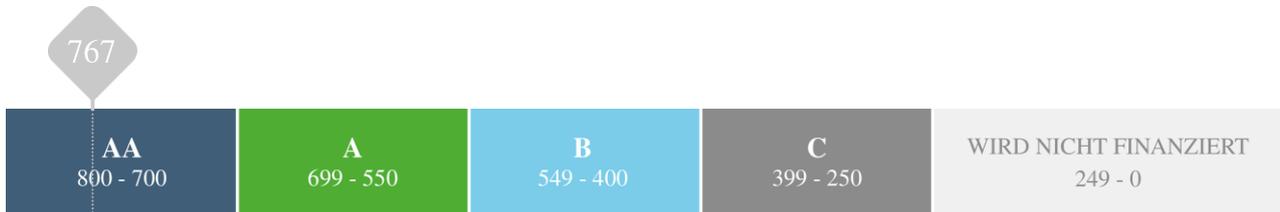
## Verkehrsanbindung

Boltenhagen liegt zwischen den Hansestädten Wismar und Lübeck und ist mit dem Auto über die Autobahn A20, Abfahrt Grevesmühlen, zu erreichen. Die Fahrtzeit beträgt ab Lübeck etwa eine Stunde, ab Hamburg rund eineinhalb Stunden und ab Berlin ca. drei Stunden.

Bei der Anreise mit der Bahn aus Richtung Hamburg ist der Zielbahnhof Grevesmühlen. Mehrere Busse fahren von hier aus weiter nach Boltenhagen. Gäste aus Richtung Berlin fahren mit dem Zug bis Wismar und steigen hier in den Bus nach Boltenhagen um.

Innerhalb von Boltenhagen fährt ein Shuttlebus, der auch das Hotel mit dem Ortskern verbindet.

# Analyse



Zusammenfassung der Analyse: Insbesondere die sehr gute Einnahme-Situation durch den Vertrag mit der TUI trägt zum Analyse-Ergebnis bei: Dieser läuft noch bis mindestens 2023, also deutlich über den Crowdfunding-Zeitraum hinaus. Weitere entscheidende Punkte sind - in unterschiedlich ausgeprägter Gewichtung - die steigende Auslastung des Hotels, der gute altersgerechte Zustand der Immobilie und die naturgeprägte, attraktive Lage des Baltic Resorts.

A Markt 680	AA Standort 775
AA Bauwerk 750	AA Wirtschaftlichkeit 800

## Markt

Die an der Ostseeküste gelegenen Orte von Mecklenburg-Vorpommern haben sich in den vergangenen Jahren bereits als Ferienregion etabliert, bieten aber weiter Entwicklungspotenzial. Die Zahl der Übernachtungen stieg in Mecklenburg-Vorpommern von 2010 bis 2016 um knapp zehn Prozent, im Ostseebad Boltenhagen sogar um 13,9 Prozent von 2011 bis 2016. Insbesondere dem Gesundheits- und Wellness-tourismus kommt besondere Bedeutung zu. Der Hotelmarkt in dieser Region ist von hoher Saisonalität geprägt.

Score: 680

Gewichtung: 15 %

## Standort

Das Ostseebad Boltenhagen zählt mit seinem langen Strand zu den besonders attraktiven Feriengemeinden an der Ostseeküste. Es bietet neben den klassischen Kurangeboten auch eine Vielzahl an Freiluftsportarten. Es fahren Shuttlebusse zu den nächstgelegenen Bahnhöfen in Wismar und Grevesmühlen und die Anbindung an den Individualverkehr ist für eine Ferienimmobilie als gut zu bezeichnen. Besonders hervorzuheben ist die idyllische Lage des Objekts zwischen Küste und Naturschutzgebiet sowie die Südlage aller Hotelzimmer.

Score: 775

Gewichtung: 10 %

## Bauwerk

Die Baugenehmigung für das Baltic Resort wurde 2006 erteilt, die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2008. Die Gebäude wurden hauptsächlich als Massivbau und zum Teil in Leichtbauweise erstellt.

Dem Hotel wird eine gute Gebäudequalität und -ansicht sowie ein guter Instandhaltungszustand attestiert. Es befindet sich damit in einem guten und altersgerechten Zustand. Um die Marktfähigkeit zu halten, sind gezielte Modernisierungsmaßnahmen geplant. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird auf über 50 Jahre geschätzt.

Score: 750

Gewichtung: 25 %

## Wirtschaftlichkeit

Die Einnahme-Situation ist aufgrund des noch bis mindestens bis 2023 laufenden Mietvertrags sehr gut. Zudem sind die Übernachtungszahlen des Hotels seit 2011 kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2017 gab es mehr als 50.000 Übernachtungen im Baltic-Resort (zimmer-bezogen).

Die Auslastung des Hotels ist auch in der Nebensaison gut, was aufgrund der typischen saisonalen Schwankungen in den Küstenferienregionen beachtlich ist. Wie bereits jetzt dürfte das Baltic Resort auch zukünftig von der Tatsache profitieren, dass Urlaub in Deutschland immer beliebter wird.

Score: 800

Gewichtung: 50 %

## Analysekonzept

Das Projekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Capital für die Projektfinanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an spezialisierten Partnern analysiert.

Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EVC Crowdinvest GmbH alleinverantwortlich verfasst. Die Einschätzung basiert auf dem Expertenwissen von Engel & Völkers Capital sowie auf der Expertise von etablierten Partnern.

Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.

Der Plattformbetreiber prüft jedes Finanzierungsprojekt lediglich nach der Einhaltung zuvor definierter Kriterien. Die Veröffentlichung eines Projektes auf unserer Webseite stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Projektinhabers und überprüft nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität. Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Finanzierungsprojekt erheben nicht den Anspruch, alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere unabhängige Quellen zurückzugreifen.

# Finanzkennzahlen

**Sachwert<sup>1)</sup>: 20.605.288 €**

- Bodenwert: 5.523.440 €
- Gebäudezeitwert: 14.324.284 €
- Wert Außenanlagen: 757.564 €

**Ertragswert Liegenschaft<sup>1)</sup>: 20.358.550 €**

- Vertragliche Mindestpacht: 1.244.000 €

**Marktwert Liegenschaft<sup>1)</sup>: 20.350.000 €**

- Marktwert pro Zimmer: 106.545 €
- Flächenfaktor BGF: 1.301 €/m<sup>2</sup>

**Bilanzwert zum 31.12.2017:**

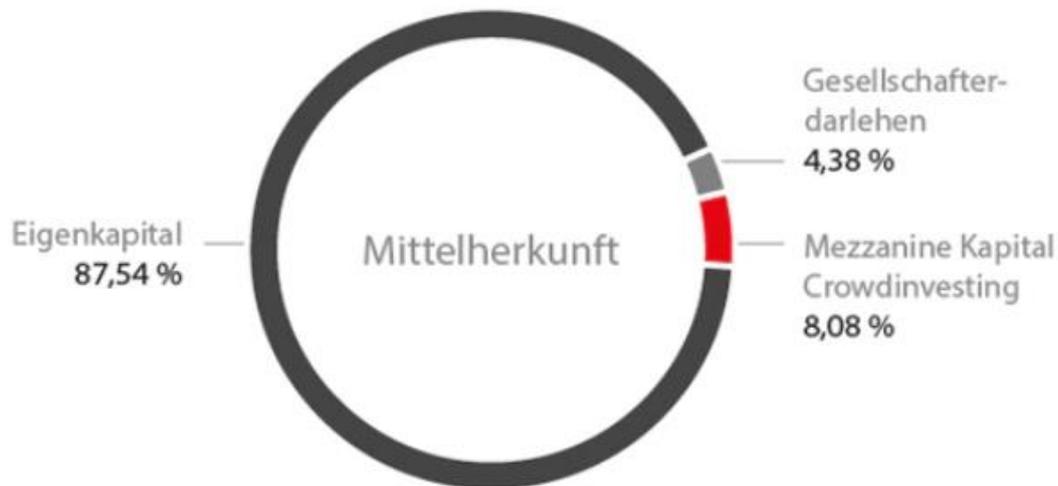
**12.379.539 €**



## Mittelherkunft

Eigenkapital	10.837.456 €	87,54 %
Gesellschafterdarlehen	542.083 €	8,08 %
Mezzanine Kapital Crowdfunding	1.000.000 €	4,38 %
<b>Gesamt</b>	<b>12.379.539 €</b>	<b>100 %</b>

## Mittelherkunft - grafische Darstellung



## Finanzierung

Der Bilanzwert der Immobilie betrug 12.379.539 Euro zum 31. Dezember 2017. Die Finanzierung des Objektes erfolgt aus 10.837.456 Euro Eigenkapital, einem Gesellschafterdarlehen in Höhe von 542.083 Euro sowie der Crowdfinanzierung über 1.000.000 Euro.

Bei der Crowdfinanzierung handelt es sich um eine Zwischenfinanzierung zur Steigerung der Eigenkapitalrentabilität des Objektes. Aktuell laufen Verhandlungen mit der TUI, um den Mietvertrag über 2023 hinaus zu verlängern. Sobald diese abgeschlossen sind, soll die Crowdfinanzierung durch eine langfristige Bankfinanzierung abgelöst werden.

# Immobilien-Management

## 12.18. INVESTMENT MANAGEMENT

### Profil

Die 12.18. Boltenhagen Holding GmbH gehört zur 12.18. Investment Management GmbH, die auf hochklassige Investments im Bereich Hotel- und Ferienimmobilien spezialisiert ist. Das Unternehmen bietet Investment, Development und Asset Management aus einer Hand, das Management verfügt über umfangreiche Erfahrung in der Hotellerie. Damit ist die 12.18. Investment Management GmbH in der Lage, Immobilien bei Bedarf auch selbst zu betreiben und bei jedem Investment jederzeit betreiberunabhängig zu agieren.

Die beiden geschäftsführenden Gesellschafter Jörg Lindner und Kai Richter verfügen über eine mehr als 30-jährige Expertise und sind spezialisiert auf renditestarke Objekte mit großem Entwicklungspotential in den besten Lagen Deutschlands und Europas. Dabei reicht das Leistungsspektrum vom Ankauf und der Konzeption über die Finanzierung und die Revitalisierung bis zum Betrieb und Vertrieb.



Referenzobjekt Schloss Roxburghe

## Ansprechpartner



### **Edzard Plath**

Projektleiter Boltenhagen der 12.18. Investment Management GmbH

Edzard Plath ist bei der 12.18. Investment Management GmbH seit 2017 als Projektleiter Boltenhagen verantwortlich für die erfolgreiche Weiterentwicklung aller Projekte der Gesellschaft in Boltenhagen, darunter auch das Baltic Resort.

Edzard Plath hat Kommunikationspsychologie und Pädagogik in Hamburg, Braunschweig und Hannover studiert und war anschließend in verschiedenen Positionen tätig. So arbeitete er als Projekt- und Vertriebsleiter sowie als Gesellschafter und Geschäftsführer in Industrieunternehmen, touristischen Unternehmen, Agenturen und Unternehmensberatungen. Zudem verantwortet Plath die Führung von Projekten und Projektgesellschaften bei Entwicklung, Errichtung und Vermarktung von Freizeitanlagen.

Seine Tätigkeitsschwerpunkte heute sind Unterstützung in Strategieprozessen, Geschäftsentwicklung, Immobilien-Projektentwicklung, Mediation, Kommunikations-Training und Führungs-Coaching.

## **Kontakt zum Immobilien-Management**

### **12.18. Boltenhagen Holding GmbH**

Königsallee 2b · 40212 Düsseldorf

Deutschland

E-Mail: [boltenhagen@12-18.com](mailto:boltenhagen@12-18.com)

[www.12-18.com](http://www.12-18.com)

## Ergänzende Ausführungen

- 1) Zahlen auf Basis einer Bewertung vom 20. Juni 2017.
- 2) Die Gutscheine gewähren den Investoren 20 % ausschließlich auf die Tagespreise an den Rezeptionen. Gebucht werden können maximal sieben Übernachtungen, ausschließlich über die Hotelrezeption. Jeder Gutschein kann nur einmalig genutzt werden. Die Gutscheine sind gültig bis zum 31. Dezember 2019; sie sind nur bei Verfügbarkeit der Leistungen einlösbar. Ein jederzeitiger Anspruch auf Einlösung der Gutscheine besteht nicht. Auch eine Auszahlung von Geldbeträgen auf die Gutscheine erfolgt nicht.

### Risikohinweis nach § 12 Abs. 2 VermAnlG:

**Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.**

#### **Verantwortlich für den Inhalt des Exposés**

##### **12.18. Boltenhagen Holding GmbH**

Königsallee 2b  
40212 Düsseldorf  
Deutschland

**E-Mail:** [boltenhagen@12-18.com](mailto:boltenhagen@12-18.com)

**URL:** [www.12-18.com](http://www.12-18.com)

#### **Anlagevermittler:**

##### **EVC Crowdinvest GmbH**

Joachimsthaler Straße 10  
10719 Berlin  
Deutschland

**Telefon:** +49 30 403 691 550

**E-Mail:** [info@ev-capital.de](mailto:info@ev-capital.de)

#### **Lizenzpartnerkontakt**

Engel & Völkers Capital AG  
Stadthausbrücke 5  
20355 Hamburg