



Zins p.a.
4,1 %

8 Monate
Laufzeit

FAMILIENHOTEL BOLTENHAGEN

4-Sterne-Anlage zwischen Ostsee und Naturschutzgebiet

Stand 08.05.2018

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

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



Überblick

Familienhotel Boltenhagen



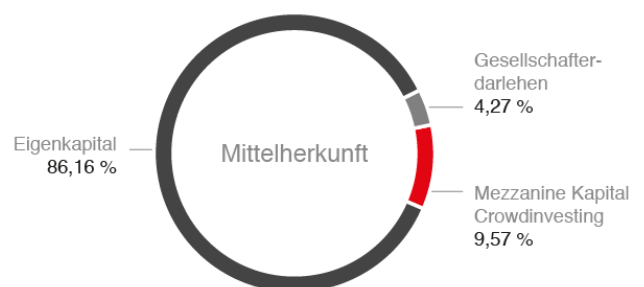
Zins p.a. 4,1%	Laufzeit (Monate) 8	Finanzierungsziel 1.000.000 €	Anlage- klasse
			AA A B C

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für die Finanzierung der Bestandsimmobilie Familienhotel Boltenhagen eingesetzt. Das 4-Sterne-Hotel liegt in der Mecklenburger Allee 1 im Ostseebad Boltenhagen direkt an der Küste. Es ist seit Eröffnung im Jahr 2008 und noch bis mindestens 2023 an den renommierten Touristikkonzern TUI vermietet, der es unter der Marke Dorfhotel betreibt.

Projektdaten

Grundstücksfläche	ca. 45.541 m ²
Baujahr	2008
Anzahl Apartments	194
Größe Apartments	43 m ² / 57 m ² / 65 m ²



Finanzkennzahlen

Sachwert ¹⁾ :	25.197.773 €
Ertragswert Liegenschaft ¹⁾ :	16.359.266 €
Marktwert Liegenschaft ¹⁾ :	16.359.266 €
Bilanzwert zum 31.12.2017	10.444.073 €

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-Hotel mit insgesamt 194 Apartments im Ostseebad Boltenhagen
- Wird noch bis mindestens 2023 vom renommierten Touristikkonzern TUI betrieben
- Idyllische Lage direkt angrenzend an Strand und Naturschutzgebiet
- 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 Dorfhotel Boltenhagen²⁾

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für die Finanzierung der Bestandsimmobilie Familienhotel Boltenhagen eingesetzt. Das 4-Sterne-Hotel liegt im Ostseebad Boltenhagen direkt an der Küste.

Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 45.541 m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 19.395 m ²
Baujahr	2008
Anzahl Apartments	194
Größe Apartments	43 m ² /57 m ² /65 m ²

Es ist seit Eröffnung im Jahr 2008 und noch bis mindestens 2023 an den renommierten Touristikkonzern TUI vermietet, der es unter der Marke Dorfhotel betreibt. Das Hotel zeichnet sich durch eine Vielzahl an Freizeit- und Wellnessmöglichkeiten aus. Nur wenige Gehminuten trennen die großzügige, komplett autofreie Anlage vom Ortskern mit Seebrücke und dem fünf Kilometer langen Strand. Alle Apartments verfügen über Küchenzeile mit Essbereich sowie über einen Balkon oder eine Terrasse mit Meerblick.



Lage

Makrolage:

Nordwestmecklenburg

Mecklenburg-Vorpommern hat sich zu einer gefragten Urlaubsregion in Deutschland entwickelt, insbesondere die Orte an der Ostseeküste. Neben den Inseln und Halbinseln sind auch die Seebäder Tourismus-Schwerpunkte. Zu den touristisch attraktiven Städten im Bundesland gehören Wismar und Stralsund, die auf der Liste des UNESCO Weltkulturerbes stehen, sowie Rostock und Greifswald.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, in dem das Ostseebad Boltenhagen liegt, zeichnet sich durch rund 100 Kilometer feinsandigen Ostseestrand, stille Seen, naturbelassene Wiesen und große Waldgebiete aus.

Infrastruktur

Boltenhagens idyllischer Ortskern ist geprägt von historischen Ferienvillen, schilfgedeckten Hallenhäuschen und Pensionshäuschen im Stil der Bäderarchitektur.

Die Promenade sowie Kurpark und Kurhaus tragen neben zahlreichen Hotels und Pensionen zum Erscheinungsbild des klassischen Seebads bei. Der Ort hat ca. 2.600 Einwohner.



Mikrolage:

Ostseebad Boltenhagen

Ein fünf Kilometer langer Sandstrand, eine imposante Steilküste, ein weitläufiger Küstenwald und eine fast 300 Meter ins Meer reichende Seebrücke: Das Ostseebad Boltenhagen hat Vieles zu bieten, was Touristen anzieht. Klassische Villen und Pensionen in restaurierter Bäderarchitektur reihen sich aneinander, die örtlichen Promenaden laden zum Spaziergehen ein. Dazwischen finden sich kleine Cafés und Restaurants, und insbesondere im Sommer lockt der Kurpark mit Konzertpavillon Besucher an.

Etwa 1.000 Strandkörbe verteilen sich auf dem fünf Kilometer langen und 30 bis 50 Meter breiten Strand, der zum Wasser hin seicht abfällt. Die Steilküste westlich von Boltenhagens Zentrum ist nach Rügens Kreidefelsen die zweithöchste Steilküste der deutschen Ostseeküste und imponiert mit einer Höhe von bis zu 35 Metern.

Für Entdeckertouren zu Fuß oder mit dem Fahrrad bietet sich das Hinterland mit seinen vielen Alleen, Hügeln und Feldern an. Im direkten Umland der Hotelanlage liegen mit Tarnewitzer Huk und Klützer Winkel zudem zwei Naturschutzgebiete.

Verkehrsanbindung

Boltenhagen ist mit dem Auto gut zu erreichen. Die nächstgelegene Autobahn ist die A20. Etwa eine Stunde dauert die Autofahrt von Boltenhagen bis Lübeck, bis Hamburg etwa eineinhalb und bis Berlin etwa drei Stunden.

Wer mit der Bahn anreist, fährt bis zu einem der nächstgelegenen Bahnhöfe in Wismar oder in Grevesmühlen und nimmt ab dort einen der Busse nach Boltenhagen. Für Gäste aus Hamburg ist der nächstgelegene Bahnhof der in Grevesmühlen, aus Richtung Berlin steigt man in Wismar aus. Vom Ortskern Boltenhagen zum Hotel - sowie in umgekehrter Richtung - fährt mehrmals am Tag ein kostenloser Shuttlebus.

Analyse



Zusammenfassung der Analyse: Entscheidend für das Analyse-Ergebnis ist insbesondere der noch bis mindestens 2023 laufende Mietvertrag mit der TUI. Dieser sorgt für eine sehr gute Einnahme-Situation deutlich über den Crowdfunding-Zeitraum hinaus. Des Weiteren führen - in unterschiedlich ausgeprägter Gewichtung - die steigende Auslastung des Hotels, die naturnahe Lage direkt am Strand und der gute altersgerechte Zustand der Immobilie zum dargestellten Analyse-Ergebnis.

A Markt 680	AA Standort 770
AA Bauwerk 735	AA Wirtschaftlichkeit 800

Markt

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. Von hoher Bedeutung für den Tourismus sind der Gesundheits- und Wellnessbereich. Die an der Ostseeküste gelegenen Orte von Mecklenburg-Vorpommern haben sich in den vergangenen Jahren bereits als Ferienregion etabliert, wobei der Hotelmarkt in dieser Region von hoher Saisonalität geprägt ist. Weiteres Entwicklungspotenzial durch die generell zunehmende Nachfrage nach Urlaub in Deutschland ist absehbar.

Score: 680

Gewichtung: 15 %

Standort

Der kilometerlange Sandstrand und die idyllische Erscheinung als klassisches Seebad machen das Ostseebad Boltenhagen zu einem hoch attraktiven Ferienort. Es gibt zahlreiche Kur- und Freizeitangebote. Die nächstgelegenen Bahnhöfe in Wismar und Grevesmühlen sind per Shuttlebus an Boltenhagen angebunden. Auch mit dem Auto ist der Ort gut zu erreichen. Das Hotelobjekt liegt direkt an der Küste auf der Halbinsel Tarnewitzer Huk und zeichnet sich nicht nur durch die idyllische Lage direkt am Naturschutzgebiet und dem feinen Sandstrand, sondern insbesondere auch durch den Meerblick aus allen Hotelzimmern aus.

Score: 770

Gewichtung: 10 %

Bauwerk

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Bestandsimmobilie, die im Jahr 2008 fertiggestellt wurde. Den hauptsächlich als Massivbau und zum Teil in Leichtbauweise erstellten Gebäuden wird eine gute Qualität und Ansicht attestiert. Der Hotelanlage wird eine gute Instandhaltung und eine jahrzehntelange Restnutzungsdauer attestiert. Sie befindet sich in einem guten und altersgerechten Zustand. Sofern nötig, werden Instandhaltungsmaßnahmen unternommen, damit Marktfähigkeit langfristig gehalten werden kann.

Score: 735

Gewichtung: 25 %

Wirtschaftlichkeit

Aufgrund des noch mindestens bis 2023 laufenden Mietvertrags ist die Einnahme-Situation des Familienhotels sehr gut. Die Zahl der Übernachtungen wuchs seit 2013 kontinuierlich. Im Jahr 2018 werden mehr als 40.000 Übernachtungen im Familienhotel erwartet (zimmer-bezogen). Angesichts der in den Küstenregionen typischen saisonalen Schwankungen ist besonders hervorzuheben, dass die Anlage auch in der Nebensaison gut ausgelastet ist. Von der zunehmenden Nachfrage nach Urlaub in Deutschland dürfte das Familienhotel auch in Zukunft stark profitieren.

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

Sachwert¹⁾: 25.197.773 €

- Bodenwert: 5.920.330 €
- Gebäudezeitwert: 18.337.755 €
- Wert Außenanlagen: 939.688 €

Ertragswert Liegenschaft¹⁾: 16.359.266 €

- Vertragliche Mindestpacht: 956.000 €

Marktwert Liegenschaft¹⁾: 16.359.266 €

- Marktwert pro Zimmer: 84.278 €
- Flächenfaktor BGF: 843 €/m²

Bilanzwert zum 31.12.2017:

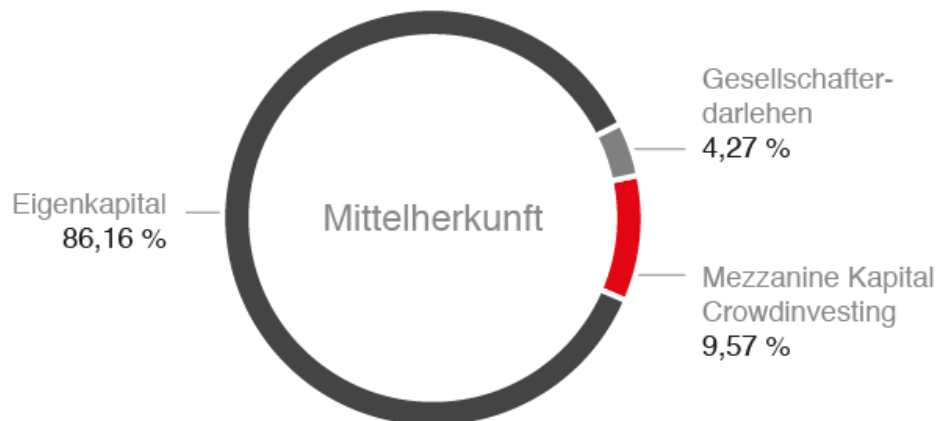
10.444.073 €



Mittelherkunft

Eigenkapital	8.998.131 €	86,16 %
Gesellschafterdarlehen	445.942 €	4,27 %
Mezzanine Kapital Crowdfunding	1.000.000 €	9,57 %
Gesamt	10.444.073 €	100 %

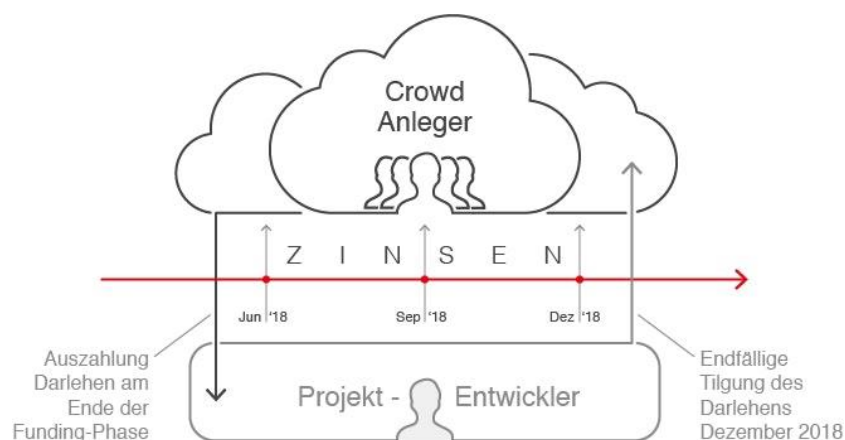
Mittelherkunft – grafische Darstellung



Finanzierung

Der Bilanzwert der Immobilie betrug 10.444.073 Euro zum 31. Dezember 2017. Die Finanzierung des Objektes erfolgt aus 8.998.131 Euro Eigenkapital, einem Gesellschafterdarlehen in Höhe von 445.942 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.



Hinweis zur Tilgung: Eine vorzeitige Tilgung des Darlehens ist bei diesem Projekt möglich. In einem solchen Fall ist der Darlehensnehmer aber trotzdem verpflichtet, die vereinbarten Zinszahlungen zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszuzahlen.

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 Hotels & Sportresorts Fleesensee

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 Familienhotel.

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

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

URL: 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

Lizenzpartnerkontakt

Engel & Völkers Capital AG
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg