



Zins p.a.  
**5,1 %**

---

**11 Monate**  
Laufzeit

## **MAREMÜRITZ - Yachthafen Resort & Spa**

**Waren an der Müritz**

Stand 14.12.2017

**ENGEL & VÖLKERS**  
**CAPITAL**

## Inhalt

- 01 Überblick
- 02 Projekt
- 03 Lage
- 04 Analyse
- 06 Finanzierungsstruktur
- 08 Projektentwickler



# Überblick

## Maremüritz: Exklusive Ferienwohnungen an der Müritz



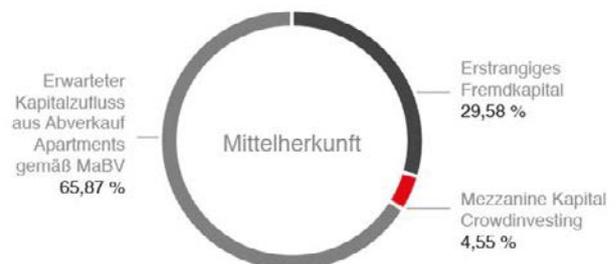
Zins p.a. <b>5,1%</b>	Laufzeit (Monate) <b>11</b>	Finanzierungsziel <b>2.000.000 €</b>	Anlage- klasse	AA	<b>A</b>	B	C
--------------------------	--------------------------------	---	-------------------	----	----------	---	---

### Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück Am Seeufer 50 in 17192 Waren an der Müritz entstehen auf einem 40.177 m<sup>2</sup> großen Areal insgesamt 184 exklusive Ferienwohnungen.

### Eckdaten

Grundstücksfläche	40.177 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	12.473 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	184
TG-Stellplätze	206



### Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten <sup>1)</sup> :	43.951.590 €
Geplante Erlöse <sup>1/2)</sup> :	61.827.401 €
Durchschnittlicher Preis/m <sup>2</sup> :	4.272 € / m <sup>2</sup>

### Projektentwickler

Die 12.18. Investment Management GmbH ist spezialisiert auf hochklassige Investments im Bereich Hotel- und Ferienimmobilien.

# Projekt

## Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,1 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Besichert durch nachrangige Grundschuld an den zu entwickelnden Apartments
- Das Kapital der Crowd-Investoren dient der Zwischenfinanzierung – die Anschlussfinanzierung durch einen großen institutionellen Investor ist bereits vertraglich gesichert
- Ferienanlage (Neubau mit Baustart 2016; geplante Fertigstellung 2019) mit insgesamt 184 Apartments und einer Gesamtwohnfläche von 12.473 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von 40.177 m<sup>2</sup> ist abgeschlossen
- Naturlage zwischen dem Unesco-Weltnaturerbe Müritz-Nationalpark und der historischen Altstadt von Waren (Müritz) im Herzen der Mecklenburgischen Seenplatte
- Kapitalbedarf für Planungs- und Bauleistungen
- Erfahrener, auf Hotels und Ferienimmobilien spezialisierter Projektentwickler
- Investoren erhalten von Engel & Völkers Capital eine Vergünstigung von 50% für einen Urlaub im Maremüritz Resort & Spa<sup>3</sup>; für Investments ab 7.500 EUR zusätzlich 25% Vergünstigung auf einen Aufenthalt im Schloss-Hotel Fleesensee mit exklusiver Projektbesichtigung<sup>4</sup>)

### Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück Am Seeufer 50 in 17192 Waren an der Müritz entstehen auf einem 40.177 m<sup>2</sup> großen Areal insgesamt 184 exklusive Ferienwohnungen.

Die Anlage liegt auf einem schmalen Uferstreifen zwischen der Müritz und dem Feisnecksee und wird ergänzt um einen Spa-Bereich, ein Restaurant, eine Tiefgarage sowie Bootsliegeplätze.

Maremüritz bietet Käufern die Wahl zwischen sechs verschiedenen Wohnungstypen mit Größen zwischen 51 und 161 Quadratmetern.

### Eckdaten

Grundstücksfläche	40.177 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	12.473 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	184
TG-Stellplätze	206



Auch äußerlich sind die Gebäude von Maremüritz von hoher architektonischer Qualität, ohne zu extravagant zu wirken. Alle Wohnungen verfügen über Terrasse und/oder Balkon sowie ggf. eine Dachterrasse. Und natürlich über einen Ausblick auf die Müritz beziehungsweise den Feisnecksee. Eine Garage im Souterrain bietet Platz für die Fahrzeuge der Eigentümer und Gäste. Von hier können alle Etagen bequem mit einem Aufzug erreicht werden.

# Lage

## Makrolage: Mecklenburgische Seenplatte

Die Mecklenburgische Seenplatte wird auch "das Land der 1.000 Seen" genannt. Tatsächlich bilden hier sogar 1117 natürliche Seen das größte, vernetzte Wassersportrevier Europas. Mittendrin: die Müritz, mit einer Fläche von gut 110 Quadratkilometern der größte See, der vollständig innerhalb Deutschlands liegt. Der Müritz-Nationalpark mit UNESCO Weltnaturerbe und vier weitere Naturparks bieten tolle Freizeitmöglichkeiten. Guts- und Herrenhäuser prägen die historische Kulturlandschaft.



## Infrastruktur

Die erstklassige Lage mit Blick auf Wasser und Wälder und die gute Infrastruktur der nahegelegenen Stadt Waren bilden die optimale Grundlage für eine hohe Werthaltigkeit der Immobilie.

Wenige Stunden von Berlin und Hamburg entfernt, zeichnet sich Maremüritz durch eine unkomplizierte Erreichbarkeit aus den beiden größten Metropolen Deutschlands aus und eignet sich demnach optimal für Kurzurlaube in der Natur.

## Mikrolage: Waren/Müritz

Maremüritz entsteht auf einem schmalen Uferstreifen südlich der Stadt Waren zwischen der Müritz und dem Feisnecksee. Von hier aus sind es nur wenige Minuten zu Fuß in die zwei Kilometer entfernte Warener Innenstadt mit ihrem Hafen und historischer Architektur.

Mit seinen 21.000 Einwohnern bietet Waren eine abwechslungsreiche Vielfalt an Angeboten und Services. Ob Aktivitäten am Wasser, Sport, Natur, Kultur oder Einkaufsmöglichkeiten – in Waren und seiner direkten Umgebung wird es nie langweilig, und jeder kommt auf seine Kosten.

## Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung an Deutschlands nördliche Metropolen Berlin und Hamburg per Autobahn und mit dem Zug ist sehr gut - mit dem Auto ist Maremüritz bei guter Verkehrslage von Berlin in weniger als zwei Stunden und in ca. zweieinhalb Stunden von Hamburg aus zu erreichen.

Waren ist Haltepunkt auf der Bahnstrecke Rostock-Berlin-München und kann mit dem IC von der Hauptstadt aus in eineinhalb Stunden erreicht werden.

# Analyse



Zusammenfassung der Analyse: Die steigende Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten in der Region Mecklenburgische Seenplatte, die naturgeprägte und gleichzeitig stadtnahe Lage des Projekts sowie die realistische Kalkulation bei garantierter Anschlussfinanzierung führen – in unterschiedlich ausgeprägter Gewichtung – zum dargestellten Analyse-Ergebnis.

AA Markt 701	AA Standort 775
A Bauvorhaben 551	A Wirtschaftlichkeit 601

## Markt

Maremmüritzt liegt in einer der beliebtesten Urlaubsregionen Deutschlands, an der Mecklenburgischen Seenplatte. Dort sind seit 2012 die Preise für Eigentumswohnungen stark angestiegen.

Die Anzahl der angebotenen Betten in Hotels ist seit 2012 rückläufig. Das Projekt profitiert von dem noch geringen Angebot an attraktiven Übernachtungsmöglichkeiten bei wachsender Nachfrage.

Score: 701

Gewichtung: 15 %

## Standort

Durch Naherholungsflächen und die Lage direkt am Müritz-Nationalpark ist der Standort für Urlauber und Erholungssuchende ideal. Die Entfernung nach Berlin beträgt ca. zwei Autostunden, nach Hamburg ca. 2,5 Stunden. Der Bahnhof Waren liegt auf der IC-Trasse Berlin-Rostock und ist ca. 2,9 km vom Resort entfernt. Bis Waren-Ortsmitte sind es weniger als zwei Kilometer. Ein direkter Anschluss an den Öffentlichen Nahverkehr besteht bisher nicht.

Score: 775

Gewichtung: 20 %

## Bauvorhaben

Die Planungsphase des Projekts ist abgeschlossen, die Baugenehmigungen für alle 184 Apartments sowie die Stellplätze liegen vor. Die Planungen umfassen neben den Wohnungen selbst auch die Ausstattung der Apartments, die komplett bezugsfertig übergeben werden. Umfassende Prüfungen wie z.B. Boden- und Brandschutzgutachten wurden durchgeführt. Darin aufgeführte notwendige Maßnahmen wurden in Planung und Kalkulation berücksichtigt.

Score: 551

Gewichtung: 15 %

## Wirtschaftlichkeit

Die Kalkulation des Projektentwicklers hinsichtlich der geplanten Bau- und Baunebenkosten ist realistisch. Aufgrund der Größe ist ggf. mit Vermarktungszeiträumen zu rechnen, die länger sind als kalkuliert. Das Crowdfunding-Darlehen wird allerdings bereits Ende Oktober 2018 abgelöst, dabei besteht eine Finanzierungsgarantie durch einen großen institutionellen Investor.

Score: 601

Gewichtung: 50%

## Analysekonzept

Das Projekt wurde 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 wie dem Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH, dem Beratungsunternehmen Drees & Sommer sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars.

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.

# Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten<sup>1)</sup>:

43.951.590 €

Geplante Erlöse<sup>1/2)</sup>:

61.827.401 €

Durchschnittlicher Preis pro m<sup>2</sup>:

4.272 € / m<sup>2</sup>



Grundrissbeispiel

## Mittelherkunft

Erstrangiges Fremdkapital	13.000.000 €	29,58 %
Mezzanine Kapital - Crowdfunding	2.000.000 €	4,55 %
Erwarteter Kapitalzufluss aus Abverkauf Apartments gemäß MaBV	28.951.590 €	65,87 %
<b>Gesamt</b>	<b>43.951.590 €</b>	<b>100 %</b>

Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers für die Wohngebäude entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersehbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.

## Mittelherkunft - grafische Darstellung



## Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für Marenüritz beträgt 43.951.590 Euro. Dafür wurden 13 Mio. Euro als erstrangiges Fremdkapital aufgenommen. 2 Mio. Euro werden über die Crowd finanziert.

Bei der Crowdfinanzierung handelt es sich um eine Zwischenfinanzierung für Planungs- und Bauleistungen - die Anschlussfinanzierung durch einen institutionellen Investor ist bereits vertraglich gesichert. Für die über die Crowd finanzierte Summe wird eine nachrangige Gesamtgrundschuld auf die zu erstellenden Apartments eingetragen. Wird eine Wohnung verkauft, wird die Grundschuld für die Wohnung gelöscht, nachdem der Kaufpreis gezahlt wurde. Die Grundschuld für die Crowd wird von einem Treuhänder gehalten.

28.951.590 Euro werden aus dem Abverkauf der Apartments erwartet, wobei die Kaufpreise entsprechend dem Baufortschritt gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fällig werden.

# Projektentwickler

# 12.18.

## INVESTMENT MANAGEMENT

### Profil

Die 12.18. Investment Management GmbH ist spezialisiert auf hochklassige Investments im Bereich Hotel- und Ferienimmobilien. 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 Fleesensee

## Ansprechpartner



### **Timo Richter**

Geschäftsführender Gesellschafter 12.18. Vermögensmanagement GmbH

Timo Richter ist Geschäftsführer der 12.18. Vermögensmanagement GmbH. In dieser Position verantwortet er bei Maremüritz den Vertrieb der Apartments an private und institutionelle Investoren. Vor seiner Tätigkeit für 12.18. baute Richter mehrere stark spezialisierte Firmen im Finanzbereich auf. So war er als Vertriebsdirektor bei der Jung DMS & Cie. AG tätig und übernahm Verantwortung als Geschäftsführer der Apella AG. Zudem ist Richter erfahrener Unternehmer – seine erste Firma gründete er bereits mit 22 Jahren.

Umfassende Erfahrungen kann der Ingenieur (Fachhochschule in Meißen) auch als Vortragsredner und Verkaufstrainer vorweisen. Seit 2017 ist Richter außerdem Zertifizierter Positionierungs-Professional.

## **Projektentwickler-Kontakt**

### **12.18. Investment Management GmbH**

Königsallee 2b · 40212 Düsseldorf

Deutschland

Tel: +49 211 580 80 70

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

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

## Ergänzende Ausführungen

Dargestellte Visualisierungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand und sollen es Investoren so ermöglichen, sich eine gute Vorstellung vom geplanten Projekt zu machen. Sie können im Detail aber vom späteren Design abweichen.

- 1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers für die Wohngebäude entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 2) Erlöse über alle Wohnungen und Stellplätze vor Steuern.
- 3) Gutscheine werden von EVC Crowdinvest GmbH ausgestellt und sind gültig ab Eröffnung bis September 2019. Gutscheine sind jeweils für die Dauer ihrer Gültigkeit und bei Verfügbarkeit dieser Leistungen einlösbar. Ein jederzeitiger Anspruch auf Einlösung der Gutscheine besteht nicht. Eine Auszahlung von Geldbeträgen auf die Gutscheine erfolgt nicht. Gutscheine von EVC Crowdinvest GmbH, gültig von Januar bis Dezember 2018, inklusive Baustellenbesichtigung Marenmüritz, einlösbar je nach Verfügbarkeit, kein Rechtsanspruch.
- 4) Gutscheine werden von EVC Crowdinvest GmbH ausgestellt und sind gültig von Januar bis Dezember 2018, inklusive Baustellenbesichtigung Marenmüritz. Gutscheine sind jeweils für die Dauer ihrer Gültigkeit und bei Verfügbarkeit dieser Leistungen einlösbar. Ein jederzeitiger Anspruch auf Einlösung der Gutscheine besteht nicht. 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. Investment Management GmbH**

Königsallee 2b  
40212 Düsseldorf  
Deutschland

**Telefon:** +49 211 580 80 70

**E-Mail:** info@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