











## Dealsheet

# Weissenhaus Baltic Sea II

## Anleihe mit Grundschuldbesicherung, jährlicher Auszahlung und Umsatzbeteiligung

Emittent: Weissenhaus Finanzierungsgesellschaft I mbH

 <b>Investmentkategorie:</b> Unternehmensanleihe	 <b>Finanzierungsvolumen:</b> 5.000.000 EUR	 <b>Laufzeit:</b> 5 Jahre	 <b>Zins (jährl. Zahlung):</b> 7,50 % p.a. + Erfolgsbeteiligung
 <b>Beginn der Laufzeit</b> 01.07.2026	 <b>Standort:</b> Schleswig-Holstein	 <b>Grundpfandrechte:</b> Weissenhaus Resort Liegenschaft	 <b>Zusatzbesicherung:</b> Projektgrundstück „Gutsvilla“ (Flurstück 122)

## Executive Summary

Das *Weissenhaus Private Nature Luxury Resort* ist eines der führenden Ultra-Luxury-Resorts in Deutschland. Die Anlage liegt an der Hohwachter Bucht, rund 100 km von Hamburg entfernt, auf einem über 75 Hektar großen Areal mit einem drei Kilometer langen Naturstrand. Das historische Ensemble umfasst rund 40 denkmalgeschützte Gebäude, darunter ein über 400 Jahre altes Schloss, mehrere Villen, das Kavaliershause, die Schlossgewölbe mit Vinothek sowie ein vielfach ausgezeichnetes Spa- und Wellnessangebot auf über 3000 m<sup>2</sup> Spa.

Eigentümer, Jan Henric Buettner, hat das Anwesen seit 2006 umfassend ausgebaut und in den vergangenen Jahren über 150 Mio. EUR investiert (davon 88 Mio. EUR Eigenmittel). Nach einer Phase intensiver Investitionen wurde ab Herbst 2025 ein neues, international erfahrenes Managementteam eingesetzt, um das Resort strategisch weiterzuentwickeln und auf nachhaltiges Wachstum auszurichten. Zum Geschäftsführer wurde Martin Elsner bestellt, unterstützt von Gert Prantner als Beiratsvorsitzendem.

Die Finanzierung der Neuausrichtung von Weissenhaus erfolgt schrittweise in Partnerschaft mit FINEXITY. Ziel ist der Aufbau eines langfristigen Finanzierungspfads zur Umsetzung eines mehrjährigen Investitions- und Expansionsprogramms. Die erste Anleihe „Weissenhaus Baltic Sea I“ (1,5 Mio. EUR) wurde 4Q25/1Q26 erfolgreich platziert und diente als Proof of Concept für Struktur, Nachfrage und Investorenansprache.

## Mittelverwendung

Die zweite Anleihe „Weissenhaus Baltic Sea II“ stellt die nächste Ausbaustufe dar und dient der konsequenten Fortführung des Investitionsprogramms mit Fokus auf Optimierung, Kapazitätserweiterung und langfristige Wertsteigerung des Resorts.

Im Jahr 2026 liegt der Fokus auf der operativen Optimierung und der Aufwertung von Gebäude- und Außenanlagen, die Modernisierung des FF&E-Bestands\* sowie die Erweiterung der Kapazität um fünf zusätzliche Zimmereinheiten, auf insgesamt 70. Hinzu kommen Umsatzaufälle während der Schließphase Dez–Feb '26 zur Durchführung dieser Arbeiten. Darüber hinaus wird das Investitionsprogramm in den Folgejahren sukzessive fortgeführt. Im Jahr 2027 ist der Umbau des Torhauses vorgesehen, in dessen Zuge zusätzliche Keys\*\* geschaffen werden, während Rezeption und Verwaltung in andere Bestandsgebäude verlagert werden. Die zweite Anleihe finanziert somit insbesondere die frühen und mittleren Phasen der Transformation und schafft die Grundlage für die größeren Wachstumsinvestitionen ab 2028.

### Weitere Investmentdetails<sup>1</sup>

- ✓ Zeichnungssumme:  
**ab 100.000 EUR**
- ✓ Basiszins:  
**7,50 % p.a.**  
**je nach Zeichnungsbetrag**
- ✓ Erfolgsbeteiligung:  
**+ 0,65 % – 1,00 %**  
**Umsatzbeteiligung**
- ✓ Jährliche Tilgungsrate:  
**3,00 % des**  
**Gesamtnennbetrags**
- ✓ Zahlungstermine:  
**Zum 30.06. eines jeden**  
**Folgejahres**
- ✓ Laufzeitende:  
**Prognostiziert bis zum**  
**30.06.2031**

\*FF&E = Furniture, Fixtures & Equipment  
\*\* Keys = Zimmer- und Suiteneinheiten

## Grundpfandrechte

Marktgutachten

### 1. Weissenhaus Private Nature Luxury Resort

Adresse:	Parkallee 1 D-23758 Wangels
Eröffnung:	2014
Grundstücksgröße:	>75 ha
Indikativer Marktwert / Ertragswert (2025): <sup>2</sup>	128 Mio. EUR
Beleihungswert	ca. 50 Mio. EUR
Beleihungsquote (LTV):	< 50 %

<b>Weissenhaus Baltic Sea I vollstreckbare Grundschuld:</b>	<b>1,5 Mio. EUR</b>
<b>Weissenhaus Baltic Sea II vollstreckbare Grundschuld:</b>	<b>5 Mio. EUR</b>
<b>Sicherheitspuffer zum Marktwert:</b>	<b>70,5 Mio. EUR</b>

### Weissenhaus-Grundstücke 128 Mio. EUR



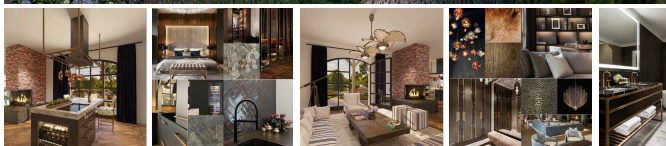
Bild: Schlossgebäude Weissenhaus Private Nature Luxury Resort



### 2. Weissenhaus Grundstück „Gutsvilla“ (Flurstück 122)

Das Grundstück „Gutsvilla“ (Flurstück 122) ist aus dem bestehenden Weissenhaus-Gesamtareal herausgelöst und befindet sich im privaten Eigentum von Jan Henric Buettner. Es handelt sich um ein eigenständiges Projektentwicklungsgrundstück für 10 Luxusapartements mit einem gutachterlichen Marktwert<sup>3</sup> von 35 Mio. EUR und einem Beleihungswert von rund 29 Mio. EUR. Die Anleihe wird hierüber durch eine erstrangige Grundschuld besichert, wodurch im Verwertungsfall ein unmittelbarer Zugriff auf dieses Einzelasset möglich ist.

Die Anleihe ist somit (i) über eine Grundschuld (Mithaft) auf sämtlichen Weissenhaus-Grundstücken besichert, die im vollen Eigentum der Weissenhaus Holding GmbH & Co. KG stehen, sowie (ii) über eine erstrangige Grundschuld auf das Grundstück „Gutsvilla“ (Flurstück 122), welches sich im privaten Eigentum von Jan Henric Buettner befindet. Die Besicherung stellt sicher, dass das investierte Kapital auch im Falle einer Nichtbefriedigung der Anleihegläubiger abgesichert ist. Die Grundschulden gelten als vollstreckbar<sup>4</sup>.



## Strategische Neuausrichtung – „Weissenhaus neu denken“

Mit dem neuen Führungsteam wird das Resort in mehreren Schritten weiterentwickelt. Der Schwerpunkt liegt auf der Steigerung der Kapazität, der Modernisierung der Infrastruktur sowie der Schaffung neuer Gäste- und Umsatzsegmente.

### Zentrale Elemente der Neuausrichtung

- ✔ **Erweiterung der Zimmeranzahl („Keys“)**  
Von 64 Keys (Stand Ende 2025) auf 70 im Jahr 2026, auf 77 im Jahr 2027 und langfristig auf rund 100 Keys ab 2029
- ✔ **Einführung eines Premium-Family-Konzepts**  
Öffnung des Resorts für Familien als Ergänzung zum bisherigen Adults-Only-Fokus
- ✔ **Medical Wellness & Longevity**  
Aufbau eines medizinisch orientierten Angebots mit eigenem Neubaukomplex
- ✔ **Neubau eines Hoteltrakts (2028–2030)**  
Mindestens 35 neue Keys, davon 28 für den Hotelbetrieb, zusätzlich ein eigener Familien-Spa
- ✔ **Optimierung und Erweiterung der Infrastruktur**  
U. a. Bootssteg, Teichsanierung, Erschließungswege, Modernisierung technischer Anlagen
- ✔ **Gastronomie-Positionierung**  
Weiterentwicklung der bestehenden Restaurants (u. a. Bootshaus, Nami, Kavaliershaus) zu eigenständigen Marken

### 5-Jahres-Investitionsprogramm (35 Mio. EUR)

Jahr	Maßnahme	Budget (EUR Mio.)
2026	Instandhaltungsrückstau (Gebäude & Gelände)	0,5
	FF&E-Modernisierung	0,5
	Erweiterung um +5-6 Keys (64 → 70)	1,0
	Diverse Zusatzprojekte (Steg, Teiche, Infrastruktur)	1,0
<b>Gesamt 2026</b>		<b>3,0</b>
2027	Umbau Torhaus (+7 Keys, Rezeption/Büro-Umzug)	2,0
2028-2030	Hotelneubau: +35 Keys, Familien-Spa	20,0
	Medical Wellness / Longevity Neubau	10,0

## Finanzkennzahlen & operative Leistungen

in TEUR	2020A	2021A	2022A	2023A	2024A	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E	5yr FC Total
Keys			60	60	60	60	65	75	75	100	100	
<b>Umsatz</b>	<b>7.118</b>	<b>7.874</b>	<b>10.285</b>	<b>9.905</b>	<b>10.131</b>	<b>10.300</b>	<b>13.500</b>	<b>18.116</b>	<b>19.639</b>	<b>19.992</b>	<b>21.770</b>	<b>93.016</b>
YoY-Wachstum	-	10,6%	30,6%	-3,7%	2,3%	1,7%	31,1%	34,2%	8,4%	1,8%	8,9%	-
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>4.968</b>	<b>5.624</b>	<b>7.635</b>	<b>6.830</b>	<b>7.051</b>	<b>7.200</b>	<b>9.700</b>	<b>11.700</b>	<b>12.088</b>	<b>11.988</b>	<b>12.747</b>	<b>58.222</b>
% vom Umsatz	69,8%	71,4%	74,2%	69,0%	69,6%	69,9%	71,9%	64,6%	61,6%	60,0%	58,6%	62,6%
YoY-Wachstum	-	13,2%	35,8%	-10,5%	3,2%	2,1%	34,7%	20,0%	3,3%	-0,8%	6,3%	-
<b>EBITDA</b>	<b>2.150</b>	<b>2.250</b>	<b>2.650</b>	<b>3.075</b>	<b>3.080</b>	<b>3.100</b>	<b>3.800</b>	<b>6.416</b>	<b>7.551</b>	<b>8.004</b>	<b>9.023</b>	<b>34.793</b>
% EBITDA Marge	30,2%	28,6%	25,8%	31,0%	30,4%	30,1%	28,1%	35,4%	38,4%	40,0%	41,4%	37,4%
YoY-Wachstum	-	5%	18%	16%	0%	1%	23%	69%	18%	6%	13%	-

## Markt- und Finanzierungsumfeld

Der Finanzierungsmarkt für Hotel- und Resortimmobilien in Deutschland hat sich seit 2022 deutlich verändert. Branchenanalysen<sup>5</sup> zeigen übereinstimmend eine spürbare Verschärfung der Kreditvergabestandards infolge höherer Zinsen, rückläufiger Bewertungen und einer generell selektiveren Risikopolitik der Banken. Der Fokus liegt zunehmend auf Prolongationen bestehender Engagements, während Neuausleihungen – insbesondere für Projektentwicklungen und Spezialimmobilien wie Resorts – nur noch in Ausnahmefällen erfolgen. Diese Entwicklungen führen dazu, dass selbst hochwertige, substanzstarke Immobilien nur begrenzt Zugang zu neuem Fremdkapital erhalten.

Parallel dazu weisen aktuelle Marktberichte auf ein wachsendes Hospitality-Segment hin: Das deutsche Hotel- und Gastgewerbe soll laut IMARC Group zwischen 2025 und 2033 mit einer jährlichen Wachstumsrate von rund 7,7 % expandieren, während der deutsche Luxushotelsektor gemäß Deep Market Insights mit etwa 7,4 % pro Jahr wächst. Die Investmentmärkte erholen sich ebenfalls: CBRE und Cushman & Wakefield berichten für 2025 über ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen und weiteres RevPAR-Wachstum, getragen von steigenden internationalen Anreisen.

Vor diesem Hintergrund bietet eine kapitalmarktorientierte Struktur über FINEXITY einen klaren Vorteil, da sie planbare und flexible Finanzierungsmöglichkeiten außerhalb des stark eingeschränkten Bankensektors eröffnet.

### Über den Eigentümer: Jan Henric Buettner

Jan Henric Buettner verfügt über langjährige Erfahrung in den Bereichen Unternehmensführung, Investments und Hotelentwicklung. Als Gründer und Eigentümer von WEISSENHAUS Private Nature Luxury Resort hat er maßgeblich zur Positionierung des Resorts als eine der führenden Luxusdestinationen in Europa beigetragen.

- ✔ 1995 war er an der Entwicklung von AOL Europe beteiligt und leitete später AOL Deutschland; erfolgreicher Exit im Jahr 2000.
- ✔ Ab 1998 gründete er in den USA die Venture-Capital-Firma BV Capital (damals als Bertelsmann VC Arm, heute unter dem Namen Headline Ventures) und investierte in zahlreiche Tech-Start-ups.
- ✔ 2006 erwarb er das 400 Jahre alte Gut an der Ostseeküste („Weissenhaus Private Nature Luxury Resort“) und verwandelt es in ein Luxusresort.
- ✔ Im Jahr 2024 initiierte er gemeinsam mit dem Schachweltmeister Magnus Carlsen die Veranstaltungsserie Freestyle Chess G.O.A.T. Challenge mit dem Ziel, das Schachspiel neu zu inszenieren.



<sup>1</sup> Das Anlageprodukt ist in vier Tranchen unterteilt, die alle am 1. Juli 2026 beginnen, eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2031 haben und sich in der Mindestzeichnungssumme sowie Verzinsung unterscheiden. Alle Tranchen sind durch untereinander gleichrangige Grundschuldabtretungen besichert, die den gezeichneten Beträgen nebst Zinsen von 12,00 % p.a. entsprechen. Diese Aufteilung ermöglicht es Investoren, je nach Kapitalbedarf und Risikoneigung flexibel zu investieren.

<sup>2</sup> H+B Immobilien Consulting GmbH & Co. KG, Hamburg, Wertgutachten per 01.09.2025; Marktwert 128,3 Mio. EUR, Sachwert 137,1 Mio. EUR, Beleihungswert ca. 50 Mio. EUR.

<sup>3</sup> Buschmann Immobilien Consulting GmbH & Co. KG, Hamburg, Markt- und Beleihungswertermittlung per 18.07.2022; Marktwert 35,0 Mio. EUR, Beleihungswert ca. 29,29 Mio. EUR.

<sup>4</sup> Eine vollstreckbare Grundschuld ist mit einer sogenannten Unterwerfungserklärung versehen, bei der sich der Schuldner direkt der Zwangsvollstreckung unterwirft. Sie bietet dem Gläubiger eine schnellere und kostengünstigere Möglichkeit, bei Zahlungsausfall Zugriff auf das Grundstück zu erlangen.

<sup>5</sup> Quellen: Reuters (2025), JLL (2024), PwC (2024)

**Prospekthinweis:** Die Informationen in diesem Dokument richten sich ausschließlich an Personen, die ihren Wohnsitz bzw. gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben. Die Informationen stellen weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung der tokenisierten Schuldverschreibungen noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb der tokenisierten Schuldverschreibungen des Emittenten dar. Die Informationen haben ausschließlich werblichen Charakter. Insbesondere stellen diese Informationen keine Finanz- oder sonstige Anlageberatung dar. Die hier enthaltenen Informationen können eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestellte anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Der Emittent weist deutlich darauf hin, dass zur Beurteilung der tokenisierten Schuldverschreibungen ausschließlich die Angaben im Basisinformationsblatt und den Schuldverschreibungsbedingungen des Emittenten maßgeblich sind, die auf der Internetseite des Emittenten ([finexity.com/weissenhaus](https://finexity.com/weissenhaus)) veröffentlicht wurden und dort kostenlos heruntergeladen werden können.

**Gesetzlicher Risikohinweis:** Der Erwerb dieser Wertpapiere (tokenisierten Schuldverschreibungen) ist mit erheblichen Risiken verbunden. Das Maximalrisiko ist der Totalverlust. Abbildungen illustrativ. Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.