



Dealsheet

Weissenhaus Baltic Sea I

Anleihe mit Grundschuldbesicherung, jährlicher Auszahlung und Umsatzbeteiligung

Emittent: Weissenhaus Finanzierungsgesellschaft I mbH

 Investmentkategorie: Unternehmensanleihe	 Finanzierungsvolumen: 1.500.000 EUR	 Laufzeit: 5 Jahre	 Zins (jährl. Zahlung): 5,50 % – 7,50 % p.a. + Erfolgsbeteiligung
 Beginn der Laufzeit 01.01.2026	 Standort: Schleswig-Holstein	 Grundpfandrechte: Weissenhaus Resort Liegenschaft	 Zusatzbesicherung: Persönliche Bürgschaft

Executive Summary

Das *Weissenhaus Private Nature Luxury Resort* ist eines der führenden Fünf-Sterne-Plus-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 4.000 m².

Der 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). Die operative Betriebsführung erfolgt über die Weissenhaus Betriebsgesellschaft mbH, eine Tochtergesellschaft der Weissenhaus Holding GmbH & Co. Diese ist wiederum Eigentümerin sämtlicher Liegenschaften, Grundstücke und Gebäude des Weissenhaus Private Nature Luxury Resorts.

Anfang September 2025 wurde die operative Leitung neu aufgestellt. Zum Geschäftsführer wurde Martin Elsner bestellt, unterstützt von Gert Prantner als Beiratsvorsitzendem. Beide verfügen über langjährige internationale Erfahrung in der Spitzenhotellerie und verantworten die strategische Neuausrichtung.

Mittelverwendung

Das Anleihepaket „Weissenhaus Baltic Sea I“ dient der Finanzierung der ersten Phase eines umfangreichen Investitions- und Erweiterungsprogramms. Im Jahr 2026 ist eine weitere grundschuldbesicherte FINEXITY-Anleihe von über 10–15 Mio. EUR vorgesehen, um die Gesamtstrukturierung und Expansion zu begleiten.

Die Mittel der Anleihe „Weissenhaus Baltic Sea I“ werden für die erste Phase des Investitionsprogramms verwendet. Hierzu zählen der Abbau des bestehenden Instandhaltungsrückstaus für Gebäude und Außenanlagen, die Modernisierung des FF&E-Bestands (Furniture, Fixtures & Equipment) sowie die Erweiterung der Kapazität um fünf zusätzliche Zimmereinheiten, auf insgesamt 70. Darüber hinaus werden aus den Mitteln verschiedene infrastrukturelle Maßnahmen finanziert, darunter die Erneuerung zentraler Anlagen, die Sanierung ausgewählter Bereiche des historischen Ensembles und mehrere Modernisierungsprojekte zur Verbesserung der Gästewege und Anlagenflächen. Die Mittelverwendung ist Bestandteil einer übergeordneten Investitionsstrategie, die bis 2030 schrittweise umgesetzt wird.

Weitere Investmentdetails¹

- ✓ Zeichnungssumme:
ab 5.000 EUR
- ✓ Basiszins:
**5,50 % – 7,50 % p.a.
je nach Zeichnungsbetrag**
- ✓ Erfolgsbeteiligung:
**+ 0,65 % – 1,00 %
Umsatzbeteiligung**
- ✓ Jährliche Tilgungsrate:
**3,00 % des
Gesamtnennbetrags**
- ✓ Zahlungstermine:
**Zum 31.03. eines jeden
Foljahres**
- ✓ Laufzeitende:
**Prognostiziert bis zum
31.12.2030**

Grundpfandrechte

Marktgutachten

Weissenhaus Private Nature Luxury Resort

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

Weissenhaus Baltic Sea I vollstreckbare Grundschild:	1,5 Mio. EUR
Sicherheitspuffer zum Marktwert:	75,5 Mio. EUR



Bild: Schlossgebäude Weissenhaus Private Nature Luxury Resort

Die Anleihe ist über eine Grundschild (Mithaft) auf sämtlichen Weissenhaus-Grundstücken besichert, die im vollen Eigentum der Weissenhaus Holding GmbH & Co. KG stehen. Die Besicherung über eine Grundschild stellt sicher, dass das investierte Kapital auch im Falle einer Nichtbefriedigung der Anleihegläubiger abgesichert ist. Das bedeutet, dass Anleger im Falle eines Zahlungsausfalls ein Recht auf Verwertung der besicherten Immobilie haben, um mögliche Verluste auszugleichen. Die Grundschilden gelten in diesem Fall als vollstreckbar.³ Da der Wert der Grundschilden das Finanzierungsvolumen deutlich übersteigt, reduzieren diese Sicherheiten das Anlegerrisiko erheblich.

Weissenhaus-Grundstücke 128 Mio. EUR



Zusatzbesicherung

Die Anleihegläubiger erhalten zusätzlich zu den Grundschilden noch eine weitere Sicherheit, die über den Treuhänder verwaltet wird:

- Persönliche Bürgschaft** - Eine unbefristete, selbstschuldnerische, unbedingte (Höchstbetrags-) Bürgschaft des Alleingesellschafters der Emittentin, Herrn Jan Henric Buettner, in Höhe von EUR 1.500.000.

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
Gesamt 2026		3,0
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

Zweite Stufe – FINEXITY-Anleihe 2026

Die Investitionen der kommenden Jahre sind detailliert hinterlegt und bilden die Grundlage für die Kapitalmarktfinanzierung über FINEXITY.

- **Zeitpunkt:** Q1 2026
- **Volumen:** 10-15 Mio. EUR
- **Verwendung:** Finanzierung der Erweiterung, Modernisierung und Teilfinanzierung Neubauprojekte 2026-2030
- **Ziel:** Langfristiger, kapitalmarktorientierter Finanzierungspfad mit FINEXITY als Partner

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	
Umsatz	7.118	7.874	10.285	9.905	10.131	10.300	13.500	18.116	19.639	19.992	21.770	93.016
YoY-Wachstum	-	10,6%	30,6%	-3,7%	2,3%	1,7%	31,1%	34,2%	8,4%	1,8%	8,9%	-
Betriebsaufwand	4.968	5.624	7.635	6.830	7.051	7.200	9.700	11.700	12.088	11.988	12.747	58.222
% 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%	-
EBITDA	2.150	2.250	2.650	3.075	3.080	3.100	3.800	6.416	7.551	8.004	9.023	34.793
% 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. Branchenanalysen⁴ 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.



¹ Das Anlageprodukt ist in drei Tranchen unterteilt, die alle am 1. Januar 2026 beginnen und ein eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2030 haben. Die Junior-Tranche erfordert eine Mindestzeichnung von 5.000 Euro, während die Advanced-Tranche eine Mindestzeichnung von 25.000 Euro voraussetzt. Darüberhinaus erfordert die Special-Tranche eine Mindestzeichnung von 100.000 Euro. 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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) 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.

Stand: 12/2025 – Weissenhaus Finanzierungsgesellschaft I mbH, Schloßallee 1, 23758 Wangels (Deutschland)