



# HV GenerationsKapital 2026

Leitfaden zur Anleihe

**Werbung**

Dieser Leitfaden ist Werbung für die Anleihe „HV GenerationsKapital 2026“.



# Vorwort

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

viele Menschen in Deutschland besitzen ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung. Dieses Eigenheim ist oft der wertvollste Teil ihres Vermögens. Doch wenn das Einkommen im Alter sinkt, bleibt das Vermögen oft „im Haus gebunden“ und kann nicht ohne Weiteres genutzt werden.

Die HausVorteil-Gruppe hat es sich zur Aufgabe gemacht, für genau diese Situation eine Lösung zu bieten: Wir ermöglichen es Eigentümern, einen Teil ihres Immobilienvermögens in liquide Mittel zu verwandeln – also in Geld, das sie heute nutzen können. Dabei bleibt ihr Zuhause erhalten, und sie können weiter darin wohnen.

Um dieses Geschäft weiter auszubauen, emittiert die HV GenerationsKapital GmbH die Anleihe „**HV GenerationsKapital 2026**“.

Mit diesem Leitfaden möchten wir Ihnen Schritt für Schritt erklären, was eine Anleihe ist, wie Sie unsere Anleihe zeichnen können und wie Ihr Geld eingesetzt wird.

Der Leitfaden richtet sich bewusst auch an Anlegerinnen und Anleger, die noch nie eine Anleihe gezeichnet haben. Wir erklären alles so, dass es auch für Einsteiger nachvollziehbar ist.

Mit besten Grüßen  
Die Geschäftsführung der  
HV GenerationsKapital GmbH



Dirk Hotopp



Sören Ploschke

**Risikohinweis:**

Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Für das beschriebene Angebot wurde ein **Wertpapierinformationsblatt** erstellt, erhältlich unter [www.generationskapital.de](http://www.generationskapital.de). Potenzielle Anleger sollten das Wertpapierinformationsblatt lesen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen der Entscheidung, in diese Wertpapiere zu investieren, vollends zu verstehen.

# Inhalt

[01 Was ist eine Anleihe?](#)

[02 Wer ist die HausVorteil?](#)

[03 Warum gibt die HausVorteil-Gruppe eine Anleihe aus?](#)

[04 Wer ist die Emittentin der Anleihe?](#)

[05 Wie sind die Konditionen der Anleihe?](#)

[06 Wie erfolgt die Zeichnung über das Online-Portal?](#)

[07 Wie kommt die Anleihe in mein Depot?](#)

[08 Wie sorgen wir dafür, dass Ihr Geld sicher verwendet wird?](#)

[09 Woher kommen die Zinsen?](#)

[10 Wie bekomme ich mein Geld zurück?](#)

[11 Was passiert, wenn ich vorher verkaufen möchte?](#)

[12 Wie sind die Chancen und Risiken?](#)

[Ihre persönliche Checkliste](#)

# Was ist eine Anleihe?

# 01

Eine Anleihe ist im Kern nichts anderes als ein wertpapierverbriefter Kredit, den viele einzelne Anlegerinnen und Anleger gemeinsam einem Unternehmen, einem Staat oder einer Institution geben. Stellen Sie sich vor, ein Unternehmen – wie in unserem Fall die HausVorteil – benötigt Kapital, um Projekte zu finanzieren. Anstatt einen großen Kredit nur bei einer Bank aufzunehmen, wendet es sich an viele Menschen, die bereit sind, kleinere oder größere Beträge zur Verfügung zu stellen.

Als Anleger überlassen Sie also Ihr Geld für eine festgelegte Zeit dem Unternehmen. Im Gegenzug verpflichtet sich das Unternehmen, Ihnen jedes Jahr einen bestimmten Zinsbetrag auszuzahlen. Diese Zinsen sind eine Art "Belohnung" dafür, dass Sie Ihr Geld nicht für sich behalten, sondern uns leihen.

Am Ende der Laufzeit, also zu einem vorher vereinbarten Zeitpunkt, zahlen wir Ihnen das eingesetzte Kapital – den sogenannten Nennwert der Anleihe – vollständig zurück. Sie wissen also von Anfang an, wann Sie Ihr Geld wieder erhalten und mit welchen regelmäßigen Zinsen Sie rechnen können.

Bei einem Sparvertrag oder einem Festgeldkonto geben Sie Ihr Geld der Bank, die es wiederum an andere weiterverleiht – zum Beispiel in Form von Krediten an Privatpersonen oder Unternehmen.

Bei einer Anleihe entfällt dieser Umweg: Sie geben Ihr Geld direkt einem Unternehmen. Das bedeutet, Sie stehen in einer unmittelbaren Beziehung zum Unternehmen, das Ihr Geld nutzt. Dadurch ergeben sich zwei wichtige Unterschiede:

## CHANCEN

Weil das Unternehmen die Bank „umgeht“, können oft **attraktivere Zinsen** geboten werden. Sie als Anleger profitieren von einer höheren Verzinsung, die in der Regel über dem liegt, was klassische Sparanlagen derzeit einbringen.

## RISIKEN

Gleichzeitig tragen Sie ein **unternehmerisches Risiko**: Sollte das Unternehmen in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten, ist es möglich, dass Zinsen verspätet gezahlt werden oder die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals gefährdet ist.

Um dieses Risiko einzuordnen, ist es wichtig zu verstehen, dass Anleihen in der Finanzwelt eine sehr verbreitete und bewährte Form der Kapitalaufnahme sind. Fast jedes große Unternehmen oder auch der Staat finanziert sich in Teilen über Anleihen. Millionen von Anlegern weltweit investieren seit Jahrzehnten auf diese Weise, weil die Grundstruktur einfach, transparent und nachvollziehbar ist: Sie geben Geld, Sie erhalten Zinsen, und Sie bekommen am Ende Ihr Geld zurück.

Besonders für private Anleger sind Unternehmensanleihen eine Möglichkeit, sich aktiv am Erfolg eines Unternehmens zu beteiligen, ohne gleich Aktionär zu werden. Während eine Aktie schwankende Kurse hat und keine festen Erträge verspricht, bietet die Anleihe feste Zinszahlungen und eine planbare Rückzahlung.

### **Das Wichtigste im Überblick:**

Sie als Anleger leihen der Emittentin – also dem herausgebenden Unternehmen – einen bestimmten Geldbetrag für einen festgelegten Zeitraum. Dafür erhalten Sie regelmäßige Zinsen. Am Ende der Laufzeit soll das geliehene Geld zurückgezahlt werden.

Das Unternehmen verwendet das eingeworbene Kapital, um Investitionen zu finanzieren. Wie bei jedem Kredit besteht das Risiko, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen teilweise oder ganz nicht erfüllen kann.

# 02

## Wer ist die HausVorteil?

Die HausVorteil AG ist ein innovatives Immobilienunternehmen, das sich auf die Kapitalfreisetzung aus selbstgenutztem Wohneigentum spezialisiert hat.

Unser Ziel ist es, Immobilieneigentümern finanzielle Freiheit zu verschaffen, ohne dass diese ihr vertrautes Zuhause verlassen müssen. Damit bieten wir Lösungen für eine Herausforderung, die in Deutschland immer mehr Menschen betrifft: große Teile ihres Vermögens sind in Immobilien gebunden und stehen für Konsum, Altersvorsorge oder Investitionen nicht liquide zur Verfügung.

Kern des Geschäftsmodells sind flexible Produktlösungen, die auf die individuelle Lebenssituation der Eigentümer zugeschnitten sind.

### Teilverkauf

Ein Eigentümer veräußert 30 % seiner Immobilie an die HausVorteil-Gruppe (Beispiel). Er erhält sofort Liquidität, bleibt aber weiterhin in seiner Immobilie wohnen. Für den verkauften Anteil wird ein transparentes Nutzungsentgelt gezahlt. Dadurch lassen sich Vermögenswerte freisetzen, ohne auf das eigene Zuhause verzichten zu müssen.

### Erbbaurecht

Hier verkauft der Eigentümer das Grundstück, behält jedoch die Immobilie. Dieses Modell eignet sich besonders für Eigentümer, die eine einmalige Auszahlung wünschen, gleichzeitig aber langfristig in ihrer Immobilie wohnen bleiben möchten.

### Gesamtkauf mit Wohnrecht

Der Eigentümer verkauft die gesamte Immobilie, erhält eine hohe Auszahlung und sichert sich ein lebenslanges Wohnrecht. Diese Lösung verbindet maximale Liquidität mit größtmöglicher Sicherheit für den weiteren Verbleib im gewohnten Zuhause.

### Rückmietkauf

Beim Rückmietkauf verkauft der Eigentümer seine Immobilie vollständig an die HausVorteil-Gruppe und erhält den vollen Kaufpreis sofort ausgezahlt. Gleichzeitig schließt er einen Mietvertrag über die Immobilie ab und bleibt weiterhin in den vertrauten vier Wänden wohnen – nun als Mieter statt als Eigentümer. Diese Lösung ist für Eigentümer attraktiv, die ihr gebundenes Kapital vollständig freisetzen möchten, ohne umziehen zu müssen.

Neben diesen eigenen Lösungen arbeitet die HausVorteil-Gruppe in erheblichem Umfang mit externen Finanzierungs- und Produktpartnern zusammen. Zu unserem Netzwerk gehören Banken, Versicherungen, Makler und spezialisierte Anbieter. Über unsere bundesweit aktiven Vertriebspartner können wir zusätzliche Produkte anbieten – darunter Überbrückungsdarlehen oder maßgeschneiderte Versicherungsangebote.

Diese breite Aufstellung macht uns zu einem führenden Multi-Produkt-Anbieter im deutschen Markt für Equity Release und verschafft unseren Kunden Zugang zu einer einzigartigen Vielfalt an Lösungen. Gleichzeitig generieren wir zusätzliche Provisionserlöse durch die erfolgreiche Vermittlung dieser Produkte

## **Markterfolg**

Seit dem Start im Jahr 2021 hat die HausVorteil-Gruppe ein beeindruckendes Wachstum erzielt. Wir haben bereits weit mehr als 280 Immobilien mit einem Gesamtwert von fast 150 Mio. EUR angekauft. Darüber hinaus konnten zahlreiche weitere Objekte über unsere Produktpartner erfolgreich vermittelt werden.

## **Börsenlisting**

Die Notierung im m:access-Segment der Börse München (WKN: A31C22/ ISIN: DE000A31C222) eröffnet der HausVorteil AG Zugang zu einem breiteren Investorenkreis und ermöglicht eine noch größere Sichtbarkeit am Kapitalmarkt.

Für unsere Anleger bedeutet dies, dass die HausVorteil AG nach den strengen Transparenzanforderungen börsennotierter Unternehmen berichtet. Das stärkt Vertrauen, schafft zusätzliche Sicherheit und legt die Basis für nachhaltiges Wachstum.

**Die HausVorteil zählt zu den aktivsten Marktteilnehmern und belegt eindrucksvoll die Stärke & Skalierbarkeit des Geschäftsmodells.**

# Warum gibt HausVorteil-Gruppe eine Anleihe aus?

# 03

Um Immobilien von Eigentümern ankaufen zu können, benötigt die HausVorteil-Gruppe Kapital. Klassischerweise nehmen Immobilienunternehmen hierfür Bankkredite auf. Wir gehen jedoch bewusst einen Schritt weiter: Neben den Finanzierungen, die wir auch über Banken in Anspruch nehmen, bieten wir privaten und institutionellen Anlegern die Möglichkeit, uns direkt Geld zu geben – über eine Anleihe. Diese Vorgehensweise bringt entscheidende Vorteile mit sich:

## Unabhängigkeit von Banken

Indem wir unser Kapital nicht nur von Banken beziehen, sondern auch am Kapitalmarkt einsammeln, machen wir uns unabhängiger von den oft starren Vergaberichtlinien und langen Entscheidungswegen der Banken. Mit einer eigenen Anleihe können wir schneller, flexibler und kontinuierlicher handeln. Das verschafft uns einen Wettbewerbsvorteil, da wir Eigentümern zeitnah ein verbindliches Kaufangebot machen und Immobilienankäufe ohne Verzögerung realisieren können.

## Flexibles Wachstum für die HausVorteil

Durch die Anleihe erhöhen wir unsere Handlungsspielräume und können unser Geschäftsmodell konsequent weiter ausbauen. Je mehr Kapital uns zur Verfügung steht, desto mehr Immobilien können wir in unser Portfolio aufnehmen und gleichzeitig weitere Produktlösungen – wie Teilverkäufe, Erbbaurechte oder Rückmietkäufe – anbieten. Die Unabhängigkeit vom klassischen Bankensystem eröffnet uns die Möglichkeit, schneller auf Chancen im Markt zu reagieren und unser Wachstum selbstbestimmt zu steuern.

## Attraktive Perspektiven für Anleger

Sie investieren in ein Geschäftsmodell, das auf einem stabilen Immobilienmarkt basiert. Dabei profitieren Sie davon, dass wir Kapital nicht nur bei Banken aufnehmen, sondern uns breit diversifiziert aufstellen. Das erhöht die Stabilität des Unternehmens und stärkt die Verlässlichkeit unserer Zinszahlungen. Darüber hinaus erhalten Sie eine attraktive Verzinsung, die häufig über dem liegt, was klassische Spar- oder Bankprodukte derzeit bieten.

## Ein partnerschaftliches Modell

Anstatt die Gewinne fast ausschließlich den Banken zu überlassen, ermöglichen wir es unseren Anlegern, unmittelbar von unserem Wachstum zu profitieren. Sie werden damit zu einem wichtigen Teil unserer Unternehmensentwicklung. Mit jedem gezeichneten Betrag tragen Sie dazu bei, dass Menschen in Deutschland ihr in Immobilien gebundenes Vermögen flexibel nutzen können – und gleichzeitig sichern Sie sich selbst eine feste, planbare Rendite.

# 04

## Wer ist die Emittentin der Anleihe HV GenerationsKapital 2026?

Die Anleihe „HV GenerationsKapital 2026“ wird nicht direkt von der HausVorteil AG ausgegeben, sondern von der **HV GenerationsKapital GmbH**, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der HausVorteil AG.

### **Transparenz für die Anleger:**

Alle Investitionen, die mit Geldern aus dieser Anleihe finanziert werden, werden ausschließlich innerhalb dieser Tochtergesellschaft durchgeführt. Dadurch sind sie klar getrennt von anderen Investitionen, die die HausVorteil-Gruppe mit Banken, Eigenkapitalpartnern oder über spezielle Zweckgesellschaften realisiert.

Für Sie als Anleger bedeutet dies, dass sie genau wissen, dass ihre Investition ausschließlich in das Anleiheportfolio fließt und nicht mit anderen Finanzierungsströmen vermischt wird.

Diese Trennung erhöht die Nachvollziehbarkeit und schafft Vertrauen. Sie ist ein wesentlicher Bestandteil unseres Investitionskonzepts.

# Wie sind die Konditionen der Anleihe?

# 05

Die Anleihe „HV GenerationsKapital 2026“ wird von der HV GenerationsKapital GmbH emittiert. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 8 Millionen EUR. Die Anleihe ist in Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils 1.000 EUR unterteilt und in Form einer Globalurkunde bei der Clearstream Europe AG (ISIN: DE000A460CR6) hinterlegt. Anleger erhalten die Miteigentumsanteile in ihr Wertpapierdepot eingeliefert. Die Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar und sind zu mindestens 75% durch Grundpfandrechte besichert. Die Mittelverwendung und die Bestellung der Sicherheiten werden durch einen Sicherheitentreuhänder überwacht.

Die Verzinsung beträgt 3,8 % pro Jahr und wird auf den ausstehenden Nennbetrag berechnet. Die Zinsen werden einmal jährlich nachträglich am 1. April ausgezahlt, erstmals am 1. April 2027. Für kürzere Zeiträume erfolgt die Zinsberechnung nach der sogenannten Actual/Actual-Methode.

Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 1. April 2026 und endet am 31. März 2036. Am 1. April 2036 wird der Nennbetrag vollständig zurückgezahlt. Eine Kündigung und vorzeitige Rückzahlung durch die Emittentin ist in bestimmten Fällen möglich. Anleger haben grundsätzlich kein ordentliches Kündigungsrecht, können jedoch außerordentlich kündigen, wenn wesentliche Pflichtverletzungen oder gravierende Ereignisse wie Zahlungsunfähigkeit, Insolvenz oder die Einstellung der Geschäftstätigkeit eintreten



**10.000 EUR**

Mindest-  
Anlagebetrag



**3,8 %**

jährliche  
Zinszahlung



**10 Jahre**

Anlage bis 31.03.2036,  
an Börsen handelbar

Die Zahlungen erfolgen in EUR über die Zahlstelle Bankhaus Gebr. Martin AG in Göppingen. Fällt ein Zahlungstermin auf keinen Geschäftstag, wird die Zahlung am darauffolgenden Geschäftstag geleistet, ohne dass dem Anleger daraus ein Anspruch auf zusätzliche Zinsen entsteht. Zahlungen erfolgen grundsätzlich ohne Steuerabzug, es sei denn, gesetzliche Vorschriften verlangen einen Abzug.

### **Ein zentrales Element der Anleihe ist die Besicherung zugunsten der Anleger.**

Die Anleihe wird durch **Grundpfandrechte** im Grundbuch abgesichert, die zugunsten eines **unabhängigen Treuhänders** bestellt werden.

Der Emissionserlös wird über die Zahlstelle zunächst auf ein Treuhandkonto eingezahlt. Auszahlungen an die Emittentin erfolgen nur, wenn die entsprechenden Sicherheiten bereits im erforderlichen Verhältnis bestellt sind. Der Treuhänder – die Schultze & Braun Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft mbH, Frankfurt am Main – verwaltet die Sicherheiten, gibt Mittel frei und verwertet im Sicherungsfall die Grundpfandrechte.

Der Besicherungsgrad beträgt mindestens 75 % des Nennbetrags der Anleihe. Dies bedeutet, dass pro ausgezahltem Euro, Grundschulden in Höhe von mindestens 0,75 EUR im ersten Rang im Grundbuch eingetragen sein müssen.

# HV GenerationsKapital 2026 - Konditionen im Überblick

<b>Emittentin</b>	HV GenerationsKapital GmbH
<b>ISIN</b>	DE000A46OCR6
<b>Gesamtvolumen</b>	Bis zu 8.000.000 EUR
<b>Stückelung</b>	1.000 EUR
<b>Mindestanlage</b>	ab 10.000 EUR
<b>Laufzeit</b>	01.04.2026 – 31.03.2036 (10 Jahre)
<b>Rückzahlung</b>	01.04.2036 zum Nennwert
<b>Zinskupon</b>	3,8 % p.a., fest
<b>Zinszahlung</b>	Jährlich nachträglich am 01.04., erstmalig 01.04.2027
<b>Besicherung</b>	Grundpfandrechte (≥ 75 % des Nennbetrags) über Treuhänder
<b>Treuhänder</b>	Schultze & Braun Vermögensverwaltungs- und Treuhändergesellschaft mbH
<b>Zahlstelle</b>	Bankhaus Gebr. Martin AG (Göppingen)
<b>Handelbarkeit</b>	Börsennotierung
<b>Kündigungsrechte</b>	Emittentin: ab 3. Jahr/ jederzeit aus wichtigem Grund; Anleger: außerordentlich bei Pflichtverletzungen oder Insolvenz

# 06

## Wie erfolgt die Zeichnung über das Online-Portal?

Die Zeichnung der Anleihe erfolgt vollständig digital über das HausVorteil Online-Portal, das wir gemeinsam mit unserem **Partner Portagon** bereitstellen. Portagon ist ein führender Anbieter für digitale Zeichnungs- und Investorenplattformen in Deutschland und stellt die technische Infrastruktur zur Verfügung, mit der Sie Ihre Anlage einfach, sicher und rechtssicher abwickeln können.

Der Zugang zum Portal erfolgt über unsere Website. Dort können Sie sich mit wenigen Klicks registrieren und erhalten anschließend Schritt für Schritt eine digitale Führung durch den gesamten Zeichnungsprozess. Die Identifizierung erfolgt bequem und flexibel über unseren Partner Verifeye - je nach persönlicher Präferenz können Sie hierzu verschiedene Verfahren nutzen: den elektronischen Personalausweis (eID), Bank-ID oder Videoident.

Direkt im Anschluss erhalten Sie eine verbindliche Bestätigung per E-Mail, sodass Sie jederzeit Klarheit über Ihre Zeichnung haben. Sämtliche Dokumente, wie Zeichnungsschein und Vertragsunterlagen, werden Ihnen ebenfalls digital bereitgestellt, sodass Sie jederzeit Zugriff darauf haben.

Sollten während des Prozesses Fragen auftreten, steht Ihnen unser Team gern zur Verfügung – telefonisch oder per E-Mail. Wir begleiten Sie und sorgen dafür, dass Ihre Zeichnung reibungslos und komfortabel verläuft.

Mit dieser vollständig digitalen Lösung bieten wir Ihnen höchste Transparenz, eine schnelle Abwicklung sowie die Sicherheit modernster Technologie. Gleichzeitig können Sie sich darauf verlassen, dass alle Prozesse rechtssicher dokumentiert und auf Basis regulatorischer Anforderungen umgesetzt werden.

# Wie kommt die Anleihe in mein Depot?

# 07

Nach erfolgreicher Zeichnung und Identifikation über das HausVorteil-Online-Portal wird die Anleihe von der Zahlstelle in Ihr persönliches Wertpapierdepot eingebucht. Das Depot fungiert dabei wie ein elektronisches Schließfach für Ihre Wertpapiere: Dort werden alle Käufe und Bestände registriert, die Sie jederzeit online einsehen können. Auch die jährlichen Zinszahlungen werden über die Zahlstelle automatisch auf das Konto Ihres Depots überwiesen – Sie müssen sich um nichts kümmern.

## Nutzung eines bestehenden Depots

Falls Sie bereits ein Depot bei einer Bank oder einem Broker besitzen, können Sie dieses selbstverständlich für die Einbuchung der Anleihe nutzen. Wichtig ist, dass es sich um ein deutsches oder EU-Depot handelt, das über die üblichen Schnittstellen mit der Börse Hamburg verbunden ist.

## Einschränkungen bei einigen Neobrokern

Bitte beachten Sie, dass die Anleihe nicht bei allen Neobrokern verfügbar ist. Plattformen wie Trade Republic, Scalable Capital oder internationale Anbieter wie Interactive Brokers sind in erster Linie auf Aktien- oder ETF-Handel ausgerichtet und bieten keine umfassende Unterstützung für den Anleihehandel an der Börse Hamburg. Eine Übertragung der Anleihe auf diese Broker ist daher nicht möglich.

## Empfehlungen für ein geeignetes Depot

Damit Sie unkompliziert und sicher investieren können, empfehlen wir die Eröffnung eines Depots bei etablierten Partnern, die langjährige Erfahrung im Anleihehandel haben und eine reibungslose Abwicklung garantieren:



The advertisement for comdirect's 'Das Pure Depot' is set against a dark blue background. At the top left, the 'comdirect' logo is displayed in white. To its right, the text 'Das Pure Depot – dein kostenloses Starterdepot.' is written in white, with a small purple checkmark icon. Below this, it lists '0€ Depotführung' and 'Aktien und ETFs' with purple checkmarks. On the right side, there is a yellow circular badge with the text 'Jetzt kostenloses Starterdepot eröffnen' and a small photo of a woman wearing glasses. In the center, a large black and white QR code is visible. To the right of the QR code is a white outline of a hand with the index finger pointing upwards, with several short lines radiating from the tip to indicate a click or selection.

# Ablauf der Zeichnung

Im HausVorteil-Zeichnungsportal anmelden

Ausgiebig informieren und Investitionsbetrag auswählen

Persönliche Daten verifizieren

Einbuchung Ihrer Anleihe direkt ins Depot.

Jedes Jahr automatisch Zinszahlungen erhalten

## Hinweis zur Handelbarkeit der Anleihe

Die Anleihe soll an der Börse Hamburg gelistet werden und kann dann dort und über viele andere deutsche Börsen gehandelt werden. Die Verfügbarkeit und der Preis sind abhängig von Angebot und Nachfrage und können von der Emittentin nicht beeinflusst werden.

# 08

## Wie sorgen wir dafür, dass Ihr Geld sicher verwendet wird?

Die Sicherheit Ihres investierten Kapitals hat für uns oberste Priorität. Deshalb haben wir mehrere Mechanismen eingeführt, die sicherstellen sollen, dass die eingezahlten Mittel ausschließlich zweckgebunden und transparent eingesetzt werden.

Zunächst gilt: Ihr Geld wird ausschließlich für den Ankauf von Immobilien sowie für unmittelbar damit verbundene Kosten verwendet. Dazu zählen neben den Kaufpreisen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Gutachterhonorare sowie Aufwendungen für das Bestandsmanagement. Außerdem dürfen die Mittel zur Deckung von Kosten eingesetzt werden, die direkt im Zusammenhang mit der Begebung und Verwaltung der Anleihe stehen – etwa die Gebühren der Zahlstelle, die Vergütung des Sicherheitentreuhänders oder die Kosten der Verwahrung.

Damit ist klar geregelt: Ihre Investition fließt nicht in beliebige Unternehmensausgaben, sondern ausschließlich in den Erwerb und die Verwaltung werthaltiger Immobilien und in die technische Durchführung der Anleihe.

Zur Kontrolle dieses Prozesses haben wir mit der **Schultze & Braun Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft mbH** eine unabhängige und erfahrene Sicherheitentreuhänderin bestellt. Deren Aufgabe ist es, sämtliche Sicherheiten im Namen der Anleger zu verwalten. Dazu gehören insbesondere Grundpfandrechte, die an den angekauften Immobilien bestellt und erst-rangig im Grundbuch eingetragen werden. Das bedeutet, dass Ihre Anlage direkt durch reale Sachwerte abgesichert ist. Sollte es zu einer Verwertung kommen, haben die Anleger Vorrang bei der Bedienung aus den Erlösen.

Die Sicherheitentreuhänderin überwacht nicht nur die Verwendung der Mittel, sondern sie ist auch allein befugt, über Sicherheiten zu verfügen. Anleger selbst müssen sich nicht um rechtliche oder technische Details kümmern – sämtliche Rechte werden gebündelt über die Treuhänderin ausgeübt. Damit ist gewährleistet, dass kein Einzelinteresse Vorrang erhält, sondern die Gemeinschaft aller Anleihegläubiger geschützt wird.

Ein weiterer zentraler Baustein der Sicherheit ist die Bewertung der Immobilien. Vor jedem Ankauf wird ein unabhängiger, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger beauftragt, ein Gutachten zu erstellen. Dieses Gutachten stellt sicher, dass der Ankaufspreis marktgerecht ist und dass die Immobilie den Anforderungen an Werthaltigkeit und Besicherung genügt. So vermeiden wir überhöhte Kaufpreise und sichern die Werthaltigkeit der bestellten Sicherheiten ab.

### **Strikte Zweckbindung der Mittel**

Ihr Geld darf ausschließlich in Immobilieninvestitionen sowie die damit verbundenen Transaktions- und Anleihemanagementkosten fließen.

### **Unabhängige Kontrolle durch eine Treuhandgesellschaft**

Sämtliche Sicherheiten werden zentral und im Interesse aller Anleger verwaltet.

Sollte es dennoch zu einer Verwertung der Sicherheiten kommen, etwa durch den Verkauf einer Immobilie, ist die Reihenfolge der Zahlungen klar geregelt: Zuerst werden Kosten wie Steuern oder Treuhandgebühren gedeckt. Danach fließen die Erlöse direkt in die Bedienung der Zinsen und Rückzahlung der Anleihe. Erst wenn sämtliche Verpflichtungen gegenüber den Anlegern erfüllt sind, gehen etwaige Restbeträge zurück an die Emittentin. Dieses Prinzip stellt sicher, dass die Interessen der Anleger jederzeit an erster Stelle stehen.

Darüber hinaus verfügt die Sicherheitentreuhänderin über eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in Millionenhöhe. Damit ist auch im unwahrscheinlichen Fall eines Fehlverhaltens oder einer Pflichtverletzung abgesichert, dass Anlegerinteressen nicht unbeachtet bleiben.

**Unser Investitionskonzept basiert auf vier Säulen** aus Transparenz, rechtlicher Absicherung & externer Kontrolle:

### **Werthaltige Absicherung durch Grundpfandrechte und Gutachten**

Jede Investition wird vorab von Experten geprüft und durch Grundbucheintragen abgesichert.

### **Trennung der Investitionen**

Die Anleihe wird von einer eigenen Gesellschaft (HV GenerationsKapital GmbH) begeben. Damit sind die mit der Anleihe finanzierten Immobilien klar von anderen Aktivitäten der Gruppe getrennt.

# Woher kommen die Zinsen?

# 09

Die regelmäßigen Zinszahlungen an die Anleger stammen aus den laufenden Erträgen, die durch die Geschäftstätigkeit der HV GenerationsKapital GmbH (einer Tochtergesellschaft der HausVorteil AG) erwirtschaftet werden. Diese Gesellschaft ist eigens gegründet worden, um die Gelder aus der Anleihe zu verwalten und gezielt in Immobilieninvestitionen einzusetzen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Anleihemittel klar von anderen Finanzierungen der HausVorteil-Gruppe getrennt sind. Der Ertragsmechanismus lässt sich in mehreren Schritten erklären:

## **Nutzung durch die ehemaligen Eigentümer als Miteigentümer**

In den meisten Fällen bleiben die bisherigen Eigentümer nach dem Verkauf Miteigentümer ihrer Immobilie. Für den Anteil, den wir erworben haben, zahlen sie ein marktübliches Nutzungsentgelt. Bei Grundstücksverkäufen leisten sie entsprechend Pachtzinsen. Diese Zahlungen sind vertraglich festgelegt und stellen die wichtigste Einnahmequelle der HV GenerationsKapital GmbH dar.

## **Regelmäßige Einnahmen als Grundlage der Zinszahlungen**

Die monatlich zufließenden Nutzungsentgelte und Pachtzinsen bilden einen stabilen, planbaren Zahlungsstrom. Aus diesen Mitteln werden die vertraglich zugesicherten Zinsen an die Anleger der Anleihe bedient. Die Struktur ähnelt damit einem klassischen Mietmodell, mit dem entscheidenden Unterschied, dass die Zahlungen von den weiterhin im Haus lebenden Miteigentümern selbst geleistet werden.

## **Zusätzliche Wertsteigerungen der Immobilien**

Neben den laufenden Nutzungsentgelten profitiert die HV GenerationsKapital GmbH auch von der langfristigen Wertentwicklung der Immobilien. Steigen die Marktpreise, erhöht sich der Wert des Bestands. Diese stillen Reserven können in der Zukunft durch Veräußerungen realisiert und für die Rückzahlung der Anleihe genutzt werden.

## **Sicherheit durch aktives Bestandsmanagement**

Sollte es in Einzelfällen zu Zahlungsstörungen kommen (beispielsweise im Erbfall oder durch persönliche Veränderungen der bisherigen Eigentümer) greift das erfahrene Bestandsmanagement der HausVorteil AG ein. In solchen Situationen wird die Immobilie in Abstimmung mit den Miteigentümern weitergeführt oder, falls erforderlich, veräußert. Im Falle einer Veräußerung werden die bis dahin aufgelaufenen Nutzungsentgelte und Pachtzinsen ausgeglichen, sodass die Anleihe weiterhin zuverlässig bedient werden kann.

## **Diversifikation und Stabilität**

Durch die breite Streuung über zahlreiche Immobilieninvestitionen hinweg, entsteht ein diversifiziertes Portfolio. Dies reduziert Risiken und stabilisiert die Einnahmenbasis, aus der die Zinsen zuverlässig bedient werden können.

## **Solide Grundlage für zugesagte Zinszahlungen und Rückführung der Anleihe basierend auf:**

- vertraglich gesicherten Nutzungsentgelten und Pachtzinsen,
- aktivem Bestandsmanagement der HausVorteil AG und
- möglichen Wertsteigerungen der Immobilien.

# 10

## Wie bekomme ich mein Geld zurück?

Wenn Sie die Anleihe „HV GenerationsKapital 2026“ zeichnen, investieren Sie Ihr Kapital für einen festgelegten Zeitraum. Dieser Zeitraum (die sogenannte Laufzeit) endet im Jahr 2036. Am Ende dieser Laufzeit erhalten Sie den vollen Nennwert Ihrer Anleihe zurück, also genau den Betrag, den Sie ursprünglich investiert haben. Zusätzlich haben Sie während der gesamten Laufzeit jedes Jahr Ihre Zinszahlungen erhalten, die Ihnen eine laufende Rendite sichern. Somit setzen sich Ihre Erträge aus den regelmäßigen Zinsen und der Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zusammen.

### **Die Rückzahlung funktioniert für Sie ganz unkompliziert und vollautomatisch:**

Das Geld wird auf das Konto überwiesen, das zu dem Wertpapierdepot gehört, in dem Ihre Anleihe verwahrt wird.

Sollten Sie im Laufe der Zeit Ihr Depot wechseln, ändert sich für Sie nichts: Auch dann wird die Rückzahlung automatisch auf Ihr Depotkonto überwiesen.

Sie müssen dazu keine eigenen Schritte unternehmen, keine Fristen beachten und keine Anträge stellen.

### **Wichtig: Die Rückzahlung erfolgt immer zum Nennwert von 100 %**

Das bedeutet, dass Sie Ihr eingesetztes Kapital vollständig zurückbekommen, unabhängig davon, wie sich der Börsenkurs der Anleihe während der Laufzeit entwickelt hat. Kursbewegungen spielen nur dann eine Rolle, wenn Sie sich entscheiden sollten, die Anleihe vorzeitig an der Börse zu verkaufen. Wenn Sie sie bis zum Ende halten, ist die Rückzahlung des vollen Anlagebetrags gesichert.

# Was passiert, wenn ich vorher verkaufen möchte?

# 11

Auch wenn die Anleihe grundsätzlich bis zum Laufzeitende gehalten werden kann und dann zu 100 % des Nennwertes zurückgezahlt wird, besteht jederzeit die Möglichkeit, sie vorzeitig über die Börse zu veräußern.

## Handelsplätze

Die Anleihe wird in erster Linie an der Börse Hamburg gehandelt. Darüber hinaus kann ein Handel auch über andere Plattformen oder Handelsplätze erfolgen, sofern die jeweilige Depotbank oder der Broker Zugang bietet – zum Beispiel über die Börse Frankfurt oder über elektronische Handelssysteme. Welcher Handelsplatz konkret genutzt werden kann, hängt von Ihrem Depotanbieter ab.

## Handelsarten und Limit-Orders

Wenn Sie Ihre Anleihe verkaufen möchten, können Sie dies als Market-Order oder als Limit-Order tun:

- Eine Market-Order bedeutet, dass Sie sofort zum aktuell bestmöglichen Preis verkaufen.
- Eine Limit-Order hingegen erlaubt Ihnen, einen Mindestpreis festzulegen, zu dem Sie verkaufen möchten. Wird dieser Preis am Markt nicht erreicht, findet kein Verkauf statt. Damit können Sie sich gegen einen unerwartet niedrigen Kurs absichern.



## Preisbildung

Der Kurs der Anleihe wird – wie bei Aktien – durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Notiert die Anleihe bei 100 %, entspricht das genau dem Ausgabepreis (Nennwert). Der Kurs kann jedoch darüber oder darunter liegen.

Typische Einflussfaktoren sind:

### Zinsentwicklung

Steigen die allgemeinen Marktzinsen, werden bestehende Anleihen mit einem festen Zinssatz weniger attraktiv. In diesem Fall kann der Kurs der Anleihe unter 100 % fallen. Umgekehrt steigt der Kurs oft über 100 %, wenn die Marktzinsen sinken und die fest zugesagten Zinsen der Anleihe vergleichsweise attraktiver werden.



### Bonität & Entwicklung

Verändert sich die Einschätzung zur wirtschaftlichen Stärke der HausVorteil-Gruppe oder zur Stabilität des Immobilienmarktes, kann das den Kurs beeinflussen.

### Liquidität am Markt

Je nachdem, wie viele Käufer und Verkäufer gleichzeitig aktiv sind, kann der Kurs stärker schwanken oder stabil bleiben.

### Beispiel:

-  Liegt der Marktzins bei 2 % und Ihre Anleihe zahlt 3,8 %, ist Ihre Anleihe attraktiver – der Kurs könnte bei über 100 % liegen.
-  Steigen die Marktzinsen auf 5 %, wirkt Ihre Anleihe weniger attraktiv – der Kurs könnte unter 100 % fallen.

## Fazit

**Ein Verkauf vor Laufzeitende bietet Ihnen Flexibilität, ist jedoch mit dem Kursrisiko verbunden. Wer die volle Rückzahlung zum Nennwert von 100 % sicherstellen möchte, sollte die Anleihe bis zum Ende der Laufzeit halten.**

# 12

## Wie sind die Chancen & Risiken

Eine Investition in die Anleihe bietet attraktive Chancen. Dazu gehören ein fester Zinssatz von 3,8 % und die Investition in ein Geschäftsmodell, das vom demografischen Wandel profitiert.

Es gibt jedoch auch Risiken. Dazu zählen das Emittentenrisiko, also die Gefahr einer Insolvenz, sowie mögliche Kursschwankungen, wenn Sie die Anleihe vorzeitig an der Börse verkaufen. Zudem ist die Anleihe nicht durch die gesetzliche Einlagensicherung geschützt.

**Wir legen daher großen Wert auf Transparenz und Sicherheit, um diese Risiken bestmöglich zu minimieren.**

# Ihre persönliche Checkliste

Bevor Sie die Anleihe „**HV GenerationsKapital 2026**“ zeichnen, prüfen Sie bitte für sich folgende Punkte:

- Mindestanlagebetrag**  
Habe ich mindestens 10.000 EUR zur Verfügung, die ich für die gesamte Laufzeit anlegen kann?
- Verständnis der Chancen und Risiken**  
Bin ich mir bewusst, dass es sich um eine Unternehmensanleihe handelt, die zwar fest verzinst ist, aber dennoch ein unternehmerisches Risiko birgt?
- Depot vorhanden**  
Besitze ich ein Wertpapierdepot, auf das die Anleihe eingebucht werden kann? (Falls nicht: Habe ich mir bereits einen Anbieter ausgewählt und die Depoteröffnung vorbereitet?)
- Anlagehorizont geprüft**  
Bin ich bereit, das Kapital für die Laufzeit von 10 Jahren zu investieren, auch wenn ich die Möglichkeit eines Verkaufs an der Börse habe?
- Persönliche Finanzplanung berücksichtigt**  
Habe ich geprüft, dass diese Investition zu meiner persönlichen finanziellen Situation passt und ich auch im Falle von Kurs- oder Zinsänderungen flexibel bleibe?

Mit dem „**HV GenerationsKapital 2026**“ investieren Sie nicht nur in eine attraktive Anlageform, sondern auch in ein Geschäftsmodell, das vielen Menschen hilft, ihre finanzielle Freiheit im Alter zu sichern.

**Wir freuen uns, wenn Sie diesen Weg gemeinsam mit uns gehen.**

**HV GenerationsKapital GmbH**  
**c/o HausVorteil AG**  
Investor Relations

Am Sandtorkai 71  
20457 Hamburg  
Telefon: +49 1805 192837  
E-Mail: [invest@generationskapital.de](mailto:invest@generationskapital.de)

**[www.generationskapital.de](http://www.generationskapital.de)**