

HausVorteil AG Emittentenbericht zum 30.06.2026

BERICHTSZEITRAUM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2026 | HAMBURG | ISIN DE000A31C222 | M:ACCESS

Die HausVorteil AG ermöglicht Immobilieneigentümern, gebundenes Vermögen aus ihrem Haus oder ihrer Wohnung freizusetzen und dort wohnen zu bleiben. Dazu bieten wir verschiedene Equity-Release-Lösungen an, insbesondere den Teilverkauf, Erbbaurechtsmodelle sowie den Verkauf mit anschließender Rückmiete oder Wohnrecht. Je nach Produkt und Transaktion erwerben wir Immobilien oder Immobilienanteile selbst oder vermitteln sie an Investoren. Unsere Erträge entstehen aus der Vermittlung und Abwicklung der Geschäfte sowie aus der Bewirtschaftung der erworbenen oder vermittelten Vermögenswerte.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Rahmenbedingungen für Immobiliengeschäfte in Deutschland blieben im ersten Halbjahr 2026 anspruchsvoll. Für Käufer und Investoren war vor allem die Finanzierung entscheidend: Banken prüften Vorhaben zurückhaltender und stellten höhere Anforderungen an Bonität, Beleihung und Sicherheiten. Die Umfrage der Deutschen Bundesbank zum zweiten Quartal 2026 bestätigt, dass deutsche Banken ihre Kreditrichtlinien sowohl für Unternehmen als auch für private Wohnungsbaukredite weiter gestrafft haben¹.

Nach unserer Wahrnehmung verstärkten laufende Rechtsverfahren gegen Anbieter von Immobilien-Teilverkaufsmodellen die Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung von Equity-Release-Ankäufen. Sie prüfen Vertragsgestaltung und Sicherheiten intensiver und verschieben Entscheidungen bis zu weiterer rechtlicher Klärung. Das nach dem Berichtszeitraum ergangene Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 20. August 2026 ist ein positives Signal: Der dort geprüfte Teilverkaufsvertrag wurde nicht als Verbraucherdarlehen eingestuft; auch wesentliche Entgeltregelungen wurden bestätigt.

Zusätzliche Unsicherheit brachte der Konflikt im Iran. Steigende Energiepreise erhöhten die Inflationserwartungen und veränderten die Erwartungen an die künftige Geldpolitik. Zugleich stiegen die Renditen langfristiger Bundesanleihen. Die Bundesbank berichtet, dass zehnjährige Bundesanleihen Ende März ihre höchste Rendite seit 2011 erreichten und die Renditen auch nach einer zwischenzeitlichen Entspannung erhöht blieben². Diese Entwicklung wirkt sich unmittelbar auf Immobilieninvestitionen aus. Wenn sichere Staatsanleihen höhere Renditen bieten und Fremdkapital teurer wird, erwarten Investoren auch von Immobiliengeschäften höhere Erträge. Bei unveränderten Kaufpreisen und laufenden Einnahmen lassen sich dadurch weniger

¹ <https://www.bundesbank.de/de/presse/pressemitteilungen/juli-ergebnisse-der-umfrage-zum-kreditgeschaef-bank-lending-survey-in-deutschland-941390>

² <https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/monatsberichte/monatsbericht-mai-2026-994554?article=finanzmaerkte-994438>

Transaktionen wirtschaftlich darstellen. Werden zugleich niedrigere Beleihungsquoten angeboten, steigt der Eigenkapitalbedarf je Ankauf. Auch Entscheidungen über grundsätzlich interessante Objekte dauern länger.

Dieses Finanzierungsumfeld hat die HausVorteil AG im ersten Halbjahr deutlich getroffen. Wir benötigen für Eigenankäufe verlässlich verfügbare Mittel. Bei vermittelten Equity-Release-Transaktionen sind unsere Investoren ebenfalls darauf angewiesen, den Erwerb zu tragfähigen Konditionen finanzieren zu können. Finanzierungsprüfungen, höhere Renditeanforderungen und verschobene Investitionsentscheidungen wirkten daher auf beide Teile unseres Geschäfts. Das geplante Ankauf- und Vermittlungsvolumen blieb deutlich hinter unseren Erwartungen zurück.

Um diese Abhängigkeit von Dritten bei der Refinanzierung unserer Ankäufe zu reduzieren, haben wir über unsere Tochtergesellschaft HV GenerationsKapital GmbH die Anleihe „**HV GenerationsKapital 2026**“ emittiert; die öffentliche Platzierungsphase läuft nach den Angebotsbedingungen voraussichtlich bis zum 28. Februar 2027. Die zuvor beschriebenen geopolitischen Entwicklungen und der Anstieg der Renditen von Staatsanleihen haben allerdings dazu geführt, dass die feste Verzinsung von 3,8 % für institutionelle Investoren derzeit wenig attraktiv ist. Wir sind dennoch überzeugt, mit der Anleihe ein ausgewogenes Verhältnis von Rendite und Besicherung geschaffen zu haben. Das verwendete Treuhändermodell sieht beispielsweise vor, dass die Zeichnungsgelder auf ein Treuhandkonto weitergeleitet und für Immobilienankäufe erst nach Freigabe durch den Sicherheiten-Treuhänder ausgezahlt werden.

Gleichzeitig haben wir im ersten Halbjahr 2026 unser Angebot in der Vermittlung von Immobilien weiterentwickelt. Im Juni wurde mit **BodoBroker.com** unsere Off-Market-Plattform für Equity-Release-Immobilien in Betrieb genommen. Sie richtet sich an Immobilieninvestoren, die gezielt die Vorteile dieser Anlageklasse nutzen möchten. Immobilienmakler, die mit HausVorteil zusammenarbeiten, können dort ihre Angebote einstellen und potenziellen Investoren präsentieren. Darüber hinaus spricht die Plattform Dienstleister aus dem Immobilienbereich an, etwa Notare, Steuerberater und Gutachter. Sie können über BodoBroker.com mit Marktteilnehmern in Kontakt kommen und so ihre Mandantschaft erweitern. Auf diese Weise führen wir Angebot und Nachfrage zusammen und schaffen einen zusätzlichen Vertriebsweg für die HausVorteil AG und unsere Maklerpartner.

Wir haben unser Angebot auch durch zusätzliche gewerberechtliche Erlaubnisse erweitert und bieten in Zusammenarbeit mit Prohyp nun auch die Vermittlung von Immobiliendarlehen an. Damit können wir Immobilieneigentümern neben unseren Equity-Release-Produkten eine weitere Finanzierungsmöglichkeit aufzeigen, etwa für Investitionen in ihre Immobilie. Ein Vertriebsweg ist die Zusammenarbeit mit Betrieben, die Dienstleistungen zur Verbesserung der Energieeffizienz anbieten. Wenn deren Kunden eine energetische Maßnahme finanzieren möchten, können die Betriebe sie auf das Vermittlungsangebot von HausVorteil aufmerksam machen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Unsere Umsatzerlöse beliefen sich im ersten Halbjahr auf 822,9 TEUR. Der Halbjahresfehlbetrag betrug 202,4 TEUR. Die geringere Zahl realisierter Ankäufe und Vermittlungen begrenzte die Erlöse aus Neuabschlüssen; die laufende Kostenbasis konnte dadurch trotz weiterer Kostenreduzierungen nicht vollständig gedeckt werden.

GuV-Kennzahlen (TEUR)	01.01.-30.06.2026	Geschäftsjahr 2025*
Umsatzerlöse	822,9	1.669,7
Sonstige betriebliche Erträge	25,3	46,6
Bezogene Leistungen	45,8	447,4
Personalaufwand	485,2	1.189,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	505,9	4.084,6
Periodenfehlbetrag	202,4	4.073,5

* Vergleichszeitraum ist das volle Geschäftsjahr 2025; Beträge kaufmännisch auf eine Dezimalstelle gerundet.

Unsere Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni auf 1.656,8 TEUR. Bei einem Eigenkapital von 913,5 TEUR betrug die Eigenkapitalquote rund 55,1 %. In den Forderungen sind 833,9 TEUR gegen verbundene Unternehmen enthalten, davon 337,0 TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die liquiden Mittel betrugen 62,7 TEUR; hinzu kamen Wertpapiere des Umlaufvermögens von 123,0 TEUR. Die Sicherung der Liquidität und die Finanzierung künftiger Ankäufe bleiben wichtige Aufgaben.

Bilanz-Kennzahlen (TEUR)	30.06.2026	31.12.2025
Bilanzsumme	1.656,8	1.832,9
Eigenkapital	913,5	1.115,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.291,9	1.159,9
Liquide Mittel	62,7	473,4
Wertpapiere des Umlaufvermögens	123,0	0,0
Rückstellungen	282,3	243,6
Verbindlichkeiten	461,0	473,4

Ausblick

Wir arbeiten weiter daran, zusätzliche Banken und Investoren für die Finanzierung unserer Equity-Release-Produkte zu gewinnen. Dabei entwickeln wir sowohl Lösungen für einzelne Immobilienankäufe als auch Finanzierungsstrukturen für größere Portfolios. In den Gesprächen mit potenziellen Finanzierungspartnern stehen die verlässliche Bewertung der Immobilien, die rechtliche Ausgestaltung der Produkte und eine angemessene Verteilung der Risiken im Mittelpunkt. Die jüngste Entscheidung des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg zum Immobilien-Teilverkauf werten wir als positives Signal für die Branche.

Bis verbindliche Finanzierungszusagen vorliegen, prüfen wir neue Ankäufe besonders sorgfältig auf ihre Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit. Zugleich wollen wir unser Vermittlungsgeschäft ausbauen. Über unser Maklernetzwerk und BodoBroker.com können wir Equity-Release-Immobilien gezielt Investoren anbieten, auch wenn ein Ankauf durch die HausVorteil AG selbst derzeit nicht möglich oder wirtschaftlich sinnvoll ist. Die ergänzende Vermittlung von Immobiliendarlehen eröffnet uns einen weiteren Weg, Immobilieneigentümern passende Lösungen anzubieten.

Wie sich unser Ankauf- und Vermittlungsvolumen im zweiten Halbjahr 2026 entwickelt, hängt vor allem davon ab, wann Finanzierungsmittel verbindlich zugesagt werden und zu welchen Konditionen Transaktionen abgeschlossen werden können. Wir werden unsere Kosten und den Einsatz unserer Mittel weiterhin an den tatsächlich umsetzbaren Geschäften ausrichten. Sobald sich tragfähige Finanzierungsmöglichkeiten ergeben, wollen wir die vorhandenen Vertriebskanäle nutzen, um das Geschäft wieder zu steigern.

Hamburg, im September 2026

Der Vorstand der HausVorteil AG