

WERTPAPIER-INFORMATIONSBLETT der hwg eG nach § 4 Wertpapierprospektgesetz

WARNHINWEIS: DER ERWERB DIESER WERTPAPIERS IST MIT ERHEBLICHEN RISIKEN VERBUNDEN UND KANN ZUM VOLLSTÄNDIGEN VERLUST DES EINGESETZTEN VERMÖGENS FÜHREN.

Datum des Wertpapier-Informationsblattes: 24. Juli 2026 | Zahl der Aktualisierungen: 0

1. Art, genaue Bezeichnung und internationale Wertpapieridentifikationsnummer (ISIN) des Wertpapiers

Inhaberschuldverschreibung: „hwg-Anleihe 2026/2031“ (ISIN: DE000A460RV6, WKN: A460RV), Laufzeit fünf Jahre, Gesamtnennbetrag bis zu EUR 3.990.000,00, eingeteilt in bis zu 3.990 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00.

2. Funktionsweise des Wertpapiers einschließlich der mit dem Wertpapier verbundenen Rechte

Nennbetrag und Stückelung: Die Anleihe besteht aus bis zu 3.990 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 3.990.000,00 und einer Laufzeit von fünf Jahren (ISIN: DE000A460RV6, WKN: A460RV). Im Folgenden wird jede einzelne Teilschuldverschreibung sowie auch mehrere Teilschuldverschreibungen zusammen als „**Schuldverschreibung**“ oder „**Anleihe**“ bezeichnet.

Verbriefung (effektive Stücke mit Zinsscheinen): Die Schuldverschreibungen werden nicht in einer Globalurkunde verbrieft. Vielmehr wird jede Teilschuldverschreibung als effektives Stück (Einzelurkunde) ausgegeben, die für den jeweiligen Zeichner ausgestellt und mit faksimilierten Unterschriften des Vorstands der Genossenschaft sowie dem Logo versehen wird. Jeder effektiven Schuldverschreibung sind fünf Zinsscheine (Kupons) beigelegt. Die Zinsscheine tragen ebenfalls die faksimilierte Unterschrift des Vorstands und das Logo. Die effektiven Stücke werden dem Anleger nach Eingang des Anlagebetrags ausgehändigt; die Verlegungsfrist für Schuldverschreibungen und Zinsscheine wird gemäß § 801 Abs. 3 BGB auf sechs Monate abgekürzt. Eine Verwahrung in einem Wertpapierdepot ist mangels Sammelverwahrung nicht vorgesehen; der Anleger ist für die sichere Verwahrung der effektiven Stücke selbst verantwortlich.

Listing, Handelbarkeit: Es ist nicht vorgesehen, dass die Schuldverschreibungen im Freiverkehr oder im regulierten Markt gelistet und handelbar sein werden. Da die Schuldverschreibungen als effektive Stücke ausgegeben werden und nicht in einem Wertpapierdepot girosammelverwahrt werden, ist eine Handelbarkeit über eine Wertpapierbörse faktisch ausgeschlossen; eine Übertragung erfolgt durch Einigung und Übergabe der effektiven Urkunde nach §§ 929 ff. BGB unter schriftlicher Anzeige gegenüber der Genossenschaft.

Ausgabebetrag: Die Schuldverschreibungen werden zum Nennbetrag ausgegeben. Der Erwerbspreis beträgt für jede Schuldverschreibung EUR 1.000,00.

Zinssatz: Mit der Zeichnung der Schuldverschreibungen erwerben Anleger gegen die Emittentin einen vertraglichen Anspruch auf Zahlung einer Verzinsung, mit 3,50 % p.a. des Nennbetrags der gezeichneten Schuldverschreibungen.

Laufzeit: Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 1. Oktober 2026 und endet am 30. September 2031 (fünf Jahre).

Zinslauf und Fälligkeit der Zinszahlungen: Die Schuldverschreibungen werden ab dem 1. Oktober 2026 (einschließlich) jährlich nachträglich verzinst. Die erste Zinszahlung ist am 1. Oktober 2027 fällig. Die letzte Zinszahlung ist am 1. Oktober 2031 fällig. Die Zinsen werden nach deutscher Methode (30/360) berechnet. Die Auszahlung der Zinsen erfolgt innerhalb von zwei Wochen nach dem Ende der jeweiligen Zinsperiode und Vorlage des Zinsscheins für diese Zinsperiode. Ist ein Fälligkeitstag für Zahlungen von Kapital und/oder Zinsen kein Bankarbeitstag, so wird die betreffende Zahlung erst am nächstfolgenden Bankarbeitstag geleistet, ohne dass wegen dieser Zahlungsverzögerung weitere Zinsen fällig werden. Der Zinslauf der Schuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem die Schuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig werden.

Stückzinsen: Der Zinslauf beginnt einheitlich am 1. Oktober 2026, unabhängig vom individuellen Zeichnungs- bzw. Einzahlungsdatum. Der Anleger hat Stückzinsen an die Emittentin zu leisten, wenn der Erwerb der Schuldverschreibungen nach Beginn der Laufzeit (mithin nach Beginn eines Zinslaufs am 1. Oktober 2026) erfolgt (s. dazu auch Ziffer 8).

Fälligkeit der Rückzahlung: Endfälligkeitstag ist der 1. Oktober 2031. Die Schuldverschreibungen werden am Endfälligkeitstag gegen Rückgabe des effektiven Stücks zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder zurückgekauft worden sind.

Kündigungsrechte: Das ordentliche Kündigungsrecht der Emittentin und der Anleihegläubiger ist, vorbehaltlich der nachfolgend dargestellten Sonderkündigungsrechte der Emittentin, ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt für Anleger im Übrigen unberührt und kann ganz oder teilweise ausgeübt werden, sofern ein wichtiger Grund vorliegt. Die Emittentin behält sich vor, die Schuldverschreibungen mit einer Frist von sechs Monaten ganz oder teilweise zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zu kündigen, wenn die steuerlichen Vorschriften über die Abzugsfähigkeit der Zinszahlung nachteilig geändert werden. In diesem Fall besteht der Zinsanspruch zeitanteilig. Erhält die Genossenschaft Kenntnis vom Tod eines Anleihegläubigers, so ist diese berechtigt, mit einer Frist von drei Monaten die Inhaberschuldverschreibungen ganz oder teilweise zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zu kündigen. In diesem Fall besteht der Zinsanspruch zeitanteilig.

Nachschusspflicht, Verlustbeteiligung: Andere Leistungspflichten als die Pflicht zur Zahlung des Anleihebetrags übernehmen die Anleger nicht. Eine Nachschusspflicht oder Verlustbeteiligung der Anleger besteht nicht. Das allgemeine Emittentenrisiko bleibt davon unberührt.

3. Emittentin/Anbieterin/ Geschäftstätigkeit/Garantiegeber

Emittentin und Anbieterin der angebotenen Schuldverschreibungen ist die hwg eG, Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen, („**Gesellschaft**“, „**Emittentin**“ oder zusammen mit ihren Tochterunternehmen die „**hwg-Gruppe**“), gegründet am 5. Februar 1899 als eingetragene Genossenschaft nach deutschem Recht, eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Essen unter der GnR 344.

Der Vorstand der Emittentin besteht derzeit aus Dr. David Wilde (Vorsitzender) und Mathias Dörr. Die Emittentin ist nach eigenen Angaben einer der größten Bestandshalter von Wohnungen im Ennepe-Ruhr-Kreis und bewirtschaftet derzeit rund 4.080 eigene Wohnungen. Zum 31.12.2025 beträgt die Anzahl der Mitglieder der Emittentin 5.474. Zweck der Emittentin ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung. Ein weiterer maßgeblicher Teil der Unternehmensstrategie der Emittentin ist die Betreuung und Förderung der Genossenschaftsmitglieder. Die Emittentin ist Alleingesellschafterin der hwg Services GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 18131. Über die hwg Services GmbH hält die Emittentin darüber hinaus eine 100 %-ige Beteiligung an der hwg Immobilien GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 21616.

Eine zentrale Aufgabe der Gesellschaft ist neben dem Wohnungsneubau die nachhaltige Modernisierung des Altbestands. Die Erweiterung und Modernisierung des Bestands spielen neben der Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eine Rolle mit wachsender Bedeutung. Dazu zählen sowohl die kontinuierliche Aufwertung von Wohnungen als auch die energetische Modernisierung einzelner Wohnanlagen. Ziel der Gesellschaft ist es, ihren Wohnungsbestand laufend an die Anforderungen des modernen Wohnens anzupassen und dadurch die Wohnzufriedenheit der Mitglieder zu erhöhen. Durch die Modernisierungsmaßnahmen sollen Wohn- und Lebensqualität der Mitglieder verbessert werden und für eine nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes gesorgt werden. Hierzu zählt auch die Neuanlage und Pflege der Außenanlagen sowie Kinderspielflächen.

Die Rechte aus den angebotenen Schuldverschreibungen werden nicht durch eine Garantie besichert.

4. Die mit dem Wertpapier und der Emittentin verbundenen Risiken

Der Anleger geht mit dieser Investition eine Verpflichtung von gewisser Dauer ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht alle, sondern nur die wesentlichen mit der Anlage verbundenen Risiken dargestellt werden.

Mit dem Wertpapier verbundene Risiken:

Totalverlust des Anleihekaptals: Die Schuldverschreibungen sind unbesichert; den Anleihegläubigern wurden keine Sicherheiten eingeräumt. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit Sicherheiten an ihren Vermögensgegenständen zugunsten Dritter zu bestellen oder weitere, strukturell vorrangige Verbindlichkeiten einzugehen. Im Falle einer Insolvenz stehen daher möglicherweise keine oder nahezu keine Mittel in der Insolvenzmasse zur Verteilung zur Verfügung und die Anleihegläubiger erhalten keine oder nur geringe Zahlungen auf ihre Forderungen.

Risiko aus der Verbriefung in effektiven Stücken (kein Sammelverwahrer, keine Depotverwahrung): Die Schuldverschreibungen werden als effektive Stücke mit Zinsscheinen ausgegeben und nicht in Girosammelverwahrung hinterlegt. Der Anleger erhält die Urkunde nebst Zinsscheinen physisch ausgehändigt und ist für deren sichere Verwahrung selbst verantwortlich. Verlust, Beschädigung oder Entwendung können die Geltendmachung der Ansprüche erheblich erschweren oder verzögern (Aufgebotsverfahren gem. § 808 Abs. 2 BGB). Während der Dauer eines solchen Verfahrens kann der Anleger weder Zinszahlungen noch die Rückzahlung des Nennbetrags beanspruchen; im ungünstigsten Fall kann dies den vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals zur Folge haben.

Platzierung der Anleihe: Das Angebot umfasst ein maximales Emissionsvolumen von bis zu EUR 3.990.000,00. Es ist nicht gesichert, dass die Schuldverschreibungen vollständig platziert werden, sodass der Emittentin entsprechend weniger Kapital zur Verfügung steht. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin die geplanten Neubauprojekte sowie die energetische Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestands nicht oder nur eingeschränkt durchführen kann, was ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinträchtigen und bis hin zur Insolvenz führen kann. Für den Anleger kann dies den teilweisen oder vollständigen Ausfall von Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung des Nennbetrags zur Folge haben.

Fehlender Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin und die Verwendung des Emissionserlöses: Die Schuldverschreibungen begründen keine Teilnahme- oder Stimmrechte in den Organen der Emittentin. Anleger können weder über Maßnahmen des Vorstands noch über die Verwendung des Emissionserlöses mitbestimmen und tragen das Risiko, dass die Emittentin Entscheidungen trifft, die Zahlungen aus den Schuldverschreibungen gefährden.

Angebot weiterer Schuldverschreibungen: Die Emittentin behält sich vor, weitere Schuldverschreibungen zu begeben. Insbesondere bietet die Emittentin parallel zu den hier angebotenen Schuldverschreibungen (Tranche B, hwg-Anleihe 2026/2031, ISIN DE000A460RV6) eine weitere Tranche an (Tranche A, hwg-Anleihe

	2026/2029, ISIN DE000A460RU8, mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 7.990.000,00). Da diese im Rang gleichrangig sind, kann sich die Bedienungsfähigkeit der Emittentin auf eine größere Zahl von Schuldverschreibungen verteilen, was bis zur Insolvenz und damit zum Totalverlust führen kann. <u>Risiko durch Änderungen des Marktzinses:</u> Die Schuldverschreibungen sind festverzinslich. Steigt der Marktzins, fällt typischerweise der Kurs bereits ausgegebener festverzinslicher Wertpapiere. Dies kann sich nachteilig auf den Wert der Schuldverschreibungen auswirken und bei einem Verkauf vor Endfälligkeit zu Verlusten führen. <u>Refinanzierungsrisiko bei Rückzahlung:</u> Die Rückzahlung erfolgt nicht in Raten, sondern in einer Summe. Steht der Emittentin die hierfür ggf. erforderliche Anschlussfinanzierung nicht zur Verfügung, kann sie die Schuldverschreibungen möglicherweise nicht zurückzahlen. <u>Eingeschränkte Veräußerbarkeit:</u> Für die Schuldverschreibungen besteht kein öffentlicher Markt; eine Einbeziehung in den Börsenhandel ist nicht vorgesehen. Eine Übertragung erfolgt nur durch Einigung und Übergabe der Urkunde nach §§ 929 ff. BGB unter schriftlicher Anzeige gegenüber der Genossenschaft. Anleger sind möglicherweise nicht in der Lage, ihre Schuldverschreibungen überhaupt oder zu angemessenen Kursen zu veräußern. <u>Verschuldungsrisiko:</u> Die Emittentin unterliegt keiner Beschränkung hinsichtlich der Aufnahme gleich- oder vorrangiger Verbindlichkeiten und plant insbesondere die Aufnahme weiterer Schuldverschreibungen oder grundpfandrechtlich gesicherter Bankdarlehen. Dies kann die Quote der Anleihegläubiger im Liquidations- oder Insolvenzfall reduzieren. <u>Vorzeitige Rückzahlung:</u> Die Emittentin kann die Schuldverschreibungen nach Maßgabe der Anleihebedingungen vorzeitig zum Nennbetrag zzgl. aufgelaufener Zinsen kündigen. In diesem Fall können Anleger eine niedrigere Rendite als erwartet erzielen, insbesondere wenn eine Reinvestition nur zu schlechteren Konditionen möglich ist.
	Mit der Emittentin verbundene Risiken: <u>Mietausfall- und Leerstandsrisiko:</u> Es besteht das Risiko, dass Mieter der hwg-Gruppe ihre Mietverträge kündigen oder nicht erfüllen und dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen oder kalkulierten Mieten nicht erzielt werden können. Steigende Leerstände können durch vielfältige Faktoren verursacht werden, etwa eine Verschlechterung der Lage, Mieterstruktur, der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder eine sinkende Bevölkerungszahl. Ein Leerstand oder ein reduziertes Mietniveau hätten neben geringeren Einnahmen auch sinkende Marktwerte der betroffenen Immobilien zur Folge. Zudem hätte die hwg-Gruppe bestimmte, sonst auf den Mieter umlegbare Nebenkosten selbst zu tragen. Steigende Leerstände und Mietausfälle führen unmittelbar zu sinkenden Mieteinnahmen der hwg-Gruppe und zugleich zu einer Erhöhung der nicht umlegbaren Nebenkosten. Dies kann die Liquiditätslage der Emittentin derart verschlechtern, dass die laufenden Zinszahlungen an die Anleihegläubiger nicht oder nicht fristgerecht geleistet werden können. Bei anhaltendem Mietausfall kann zudem der Marktwert der betroffenen Immobilien sinken, was die Refinanzierungsfähigkeit der Emittentin einschränkt und die Rückzahlung des Nennbetrags bei Endfälligkeit gefährdet. <u>Wertänderungsrisiko der Immobilienbestände:</u> Die hwg-Gruppe hält Bestandsimmobilien, um stabile Cashflows zu erzielen. Es besteht das Risiko, dass die hwg-Gruppe bauliche, rechtliche, wirtschaftliche und sonstige Umstände betreffend Sanierungen und Modernisierungen falsch einschätzt oder sich das soziale Umfeld am Standort ändert. Die Immobilien können aufgrund nicht beeinflussbarer Faktoren – etwa verschlechterter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, verschlechterter Sozialstrukturen, überdurchschnittlicher Abnutzung oder auftretendem Sanierungsbedarf – Wertverluste erleiden, die zu Abschreibungen oder Wertberichtigungen führen. Das kann die Aufnahme neuer Finanzierungen erschweren oder verteuern. Dies könnte dazu führen, dass die Emittentin ihre Zahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen (Zinsen, Rückzahlung) nicht oder nicht in von den Anlegern erwarteter Höhe erfüllen kann oder - im schlimmsten Fall - die Insolvenz der Emittentin zur Folge haben und dazu führen, dass Anleger damit ihr gesamtes eingesetztes Kapital verlieren. <u>Genehmigungs- und Baukostenrisiko:</u> Die hwg-Gruppe hält Objekte, an denen es immer wieder zu notwendigen baulichen Maßnahmen kommen kann. Es besteht das Risiko, dass die Baukosten die veranschlagten Sollwerte erheblich übersteigen. Zudem ist die Erteilung baurechtlicher Genehmigungen oft Voraussetzung für Sanierungen und Modernisierungen; es ist unsicher, ob, wann und unter welchen Auflagen diese erteilt werden. Auch Auseinandersetzungen mit Be- und Anwohnern können Genehmigungen verhindern oder verzögern. Erheblich über den Planwerten liegende Baukosten sowie verzögerte oder versagte baurechtliche Genehmigungen können die geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der hwg-Gruppe verteuern oder zum Stillstand bringen. Dies kann die Ertragskraft der Emittentin unmittelbar belasten, da notwendige Investitionen in den Bestand unterbleiben und mittelfristig Mieteinnahmen sinken. Dies kann negative Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis der hwg-Gruppe haben. <u>Schaden- und Regressrisiko:</u> Die hwg-Gruppe arbeitet bei Betrieb und Unterhaltung ihrer Immobilien mit Dritten (z.B. Handwerkern, Dienstleistern) zusammen, die den Immobilien erheblichen Schaden zufügen könnten. Schäden an Immobilien durch mangelhafte Leistungen Dritter können erhebliche Instandsetzungskosten verursachen. Sind Regressansprüche der Emittentin gegen Dritte - etwa wegen Verjährung, Insolvenz des Dritten oder Nichtigkeit gestellter Sicherheiten - nicht durchsetzbar, verbleiben diese Kosten endgültig bei der Emittentin. Dies kann die verfügbare Liquidität der Emittentin verringern und dazu führen, dass die fälligen Zinszahlungen an die Anleger verspätet oder nur teilweise geleistet werden. <u>Risiken aufgrund regionaler Konzentration:</u> Die hwg-Gruppe ist ausschließlich in Hattingen tätig und daher von der Entwicklung des dortigen Immobilienmarktes abhängig, der seinerseits teilweise von der gesamtdeutschen Immobilienmarktentwicklung beeinflusst wird. Der relevante Immobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen, die etwa auf Veränderungen bei Angebot und Nachfrage, steuerlichen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen und sozialen Lage, der Bevölkerungsentwicklung oder der gesamtwirtschaftlichen konjunkturellen Lage beruhen können. Jede negative Entwicklung des Immobilienmarktes in Hattingen oder Deutschland könnte die Umsetzung des Geschäftsmodells der Emittentin erschweren oder unmöglich machen und sich unmittelbar und ohne Kompensationsmöglichkeit durch andere Standorte auf die Einnahmen der Emittentin auswirken. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin nicht über ausreichende Mittel verfügt, um die laufenden Zinszahlungen fristgerecht zu leisten, und erhöht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Ausfalls der Rückzahlung des Nennbetrags bei Endfälligkeit. <u>Zinsänderungsrisiko:</u> Die hwg-Gruppe hat in erheblichem Umfang Fremdfinanzierungen aufgenommen, die überwiegend fest und teilweise variabel verzinst sind. Die geplanten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sind von einer Planbarkeit des gegenwärtigen Zinsniveaus abhängig. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde sich bei variablen Verzinsungen sowie bei neu aufgenommenen oder verlängerten Finanzierungen in höheren Finanzierungskosten niederschlagen und könnte die Finanzierung geplanter Sanierungen erschweren oder unmöglich machen. Die hierdurch steigende Zinsbelastung kann die für die Bedienung der Schuldverschreibungen verfügbare Liquidität der Emittentin verringern. <u>Risiko aus Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen:</u> Die Geschäftstätigkeit der hwg-Gruppe ist in erheblichem Maße von den gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien abhängig, insbesondere vom Mietrecht und vom Umweltrecht (etwa dem seit 1. Januar 2024 in der novellierten Fassung geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG)). Verschärfungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen – insbesondere im Mietrecht, Brandschutz, Umweltrecht oder durch Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – können erhebliche Zusatzkosten auslösen, die die Emittentin nicht oder nur begrenzt an ihre Mieter weitergeben kann. Dies kann die Rentabilität des Geschäftsmodells der hwg-Gruppe nachhaltig verschlechtern und sich negativ auf das Geschäftsergebnis auswirken. Für den Anleger besteht das Risiko, dass die Emittentin infolgedessen nicht über ausreichende Mittel verfügt, um die vereinbarten Zinszahlungen fristgerecht und vollständig zu leisten. <u>Risiko aus Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bergbauschäden und Kriegslasten:</u> Es ist nicht ausgeschlossen, dass Grundstücke der hwg-Gruppe mit Altlasten, schädlichen Bodenverunreinigungen, Kriegslasten (z.B. Bomben) oder Bergbauschäden belastet sind. Die hwg-Gruppe könnte von Behörden zur Gefahrenbeseitigung aufgefordert werden, was typischerweise mit erheblichen Kosten, nicht planbaren Kosten verbunden ist und Mietausfälle sowie Nutzungsbeschränkungen nach sich ziehen. Auch Schadensersatz- und Gewährleistungsansprüche ehemaliger Erwerber sind denkbar. Darüber hinaus können Faktoren wie das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien oder nicht eingehaltene baurechtliche Anforderungen erhebliche Sanierungs- und Modernisierungskosten auslösen. Dies kann zu Mietausfällen, Nutzungsbeschränkungen und folglich zu Liquiditätsschwierigkeiten der Emittentin führen. Sofern Sanierungspflichten einen wesentlichen Teil des Immobilienbestands betreffen, könnte dies die Insolvenz der Emittentin zur Folge haben und dazu führen, dass Anleger damit ihr gesamtes eingesetztes Kapital verlieren. <u>Steuerliche Risiken:</u> Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere können sich der Grunderwerbsteuersatz sowie die Grunderwerbsteuerlich relevanten Schwellen und Betrachtungszeiträume ändern. Auch die zum 1. Januar 2025 in Kraft getretene Neuregelung der Grundsteuer auf Basis des Bundesmodells bzw. abweichender Ländermodelle kann zu steuerlichen Mehrbelastungen führen. Nachfolgende, ggf. auch rückwirkende Änderungen der Steuergesetzgebung, Verwaltungspraxis und Rechtsprechung können erheblich ungünstige Effekte auf die Geschäftstätigkeit und die finanziellen Ergebnisse der hwg-Gruppe haben. Jeder dieser Umstände könnte sich nachteilig auf die Gesamtsteuerbelastung der hwg-Gruppe auswirken und deren Ertragslage verschlechtern. Für den Anleger besteht das Risiko, dass der Emittentin infolge einer erhöhten Steuerbelastung weniger Mittel für die Bedienung der Schuldverschreibungen zur Verfügung stehen und die vereinbarten Zinszahlungen nur eingeschränkt geleistet werden können.
5.	Verschuldungsgrad der Emittentin und eines etwaigen Garantiegebers Der Verschuldungsgrad gibt das Verhältnis zwischen dem bilanziellen Fremdkapital und dem Eigenkapital der Emittentin an. Der Verschuldungsgrad gibt Auskunft über die Finanzierungsstruktur eines Schuldners. Die Angabe des Verschuldungsgrades erfolgt auf Grundlage des letzten aufgestellten und geprüften Jahresabschlusses (Einzelabschlusses) der Emittentin zum 31. Dezember 2025 und beträgt 320 %.
6.	Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen Die angebotenen Schuldverschreibungen haben eine Laufzeit von fünf Jahren und haben daher einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont. Die nachfolgend aufgeführten Szenarien haben beispielhaften Charakter. Daneben sind weitere Szenarien denkbar. Zeitpunkt und Höhe der von der Emittentin auf die angebotenen Schuldverschreibungen zu leistenden Zahlungen (Zinsen und Rückzahlung) sind zwar rechtlich gesehen unabhängig von den nachfolgend beschriebenen Marktbedingungen. Jedoch besteht das Risiko, dass die Emittentin bei einer negativen Marktentwicklung wirtschaftlich nicht in der Lage sein könnte, ihren Verpflichtungen zur Zins- und Rückzahlung nachzukommen. Ob Zinszahlungen und Rückzahlung geleistet werden können, hängt von der künftigen Vermögens-

	Finanz- und Ertragslage der Emittentin ab, die u.a. mit den unter Ziffer 4 beschriebenen Risiken verbunden ist. Somit ist die Fähigkeit der Emittentin, ihre Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den angebotenen Schuldverschreibungen zu erfüllen, maßgeblich davon abhängig, wie sich der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Hattingen und der Bundesrepublik Deutschland insgesamt zukünftig entwickeln wird. Insoweit wird voraussichtlich v.a. die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Entwicklung der Bau- und Sanierungskosten sowie die Entwicklung der Darlehenszinsen ausschlaggebend sein. Die Entwicklung der Kaufpreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien hängt u.a. von Angebot und Nachfrage, der Attraktivität von Immobilienanlagen im Vergleich zu anderen Anlageinstrumenten, der Höhe der Zinsen für Immobiliendarlehen und der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen ab. Die Mieteinnahmen richten sich v.a. nach der Entwicklung des Vermietungsmarkts (Angebot und Nachfrage nach entsprechenden Mietflächen), dem Zustand der jeweiligen Immobilie und den Gegebenheiten und Entwicklungen am Standort der jeweiligen Immobilie. Bei einer <u>negativen Marktentwicklung</u>, die etwa in steigenden Ankaufpreisen und/oder sinkenden Mieten für Wohnimmobilien und/oder in steigenden Bau- und Sanierungskosten und/oder Darlehenszinsen bestehen kann, wird die Emittentin voraussichtlich nicht in der Lage sein, ihren Verpflichtungen zur Zins- und Rückzahlung aus den angebotenen Schuldverschreibungen nachzukommen. Dies kann den teilweisen oder vollständigen Ausfall des vom Anleger eingesetzten Anlagebetrags und der noch nicht ausgezahlten Zinsen zur Folge haben. Unter <u>neutralen Marktbedingungen</u>, also bei gleichbleibenden Ankaufpreisen und der Nachfrage nach Wohnimmobilien im Vergleich zu anderen Anlageinstrumenten und/oder gleichbleibenden Mieten für Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie gleichbleibenden Bau- und Sanierungskosten und Darlehenszinsen, wird die Emittentin die angebotenen Schuldverschreibungen voraussichtlich in vereinbarter Höhe verzinsen und bei Fälligkeit auch zurückzahlen können. Unter <u>positiven Marktbedingungen</u>, also bei sinkenden Ankaufpreisen und der Nachfrage nach Wohnimmobilien und/oder steigenden Mieten für Wohnimmobilien sowie sinkenden Bau- oder Sanierungskosten und Darlehenszinsen, wird die Emittentin die angebotenen Schuldverschreibungen voraussichtlich in vereinbarter Höhe verzinsen und bei Fälligkeit auch zurückzahlen können.
7.	Die mit dem Wertpapier verbundenen Kosten und Provisionen <u>Anleger:</u> Beim Erwerb der Schuldverschreibungen hat der Anleger den Erwerbspreis zu bezahlen. Dieser entspricht dem Nennbetrag und beträgt EUR 1.000,00 pro Stück. Darüber hinaus können dem Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung von Schuldverschreibungen weitere Kosten wie Beratungskosten, Transaktions- und Überweisungsgebühren, Stückzinsen sowie Kosten für die sichere Verwahrung der effektiven Stücke (z.B. Bankschließfach) und Telekommunikationskosten entstehen. Eine Depotverwahrung über Wertpapierdepote ist mangels Sammelverwahrung nicht vorgesehen; Depotgebühren fallen daher in der Regel nicht an. Die Zinseinkünfte sowie mögliche Gewinne aus der Veräußerung von Schuldverschreibungen unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Werden die Schuldverschreibungen durch Schenkung oder von Todes wegen übertragen, kann Erbschaft- und Schenkungsteuer anfallen. Die Höhe der über den Erwerbspreis hinaus anfallenden Kosten und Steuern hängt vom Einzelfall ab und kann von der Emittentin nicht beziffert werden. Bei der Emittentin fallen Kosten in Höhe von voraussichtlich EUR 20.000,00 für die Konzeption des Wertpapiers, die Erstellung der erforderlichen Unterlagen (einschließlich Druck der effektiven Stücke und Zinsscheine) und die Gestattung dieses Wertpapier-Informationsblatts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) an.
8.	Angebotskonditionen/Emissionsvolumen des Angebots Der Gesamtnennbetrag der angebotenen Schuldverschreibungen beträgt bis zu EUR 3.990.000,00. Es werden bis zu 3.990 Schuldverschreibungen (ISIN: DE000A460RV6, WKN: A460RV) zu einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 ausgegeben. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen erfolgt zum Nennwert. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 1.000,00. Der <u>Angebotszeitraum</u> beginnt am 1. August 2026 und endet am 30. Juli 2027 (jeweils einschließlich). Die Monate August und September 2026 dienen ausschließlich der Platzierung; der Zinslauf (Verzinsungsbeginn) beginnt einheitlich am 1. Oktober 2026, unabhängig vom individuellen Zeichnungs- bzw. Einzahlungsdatum. Bei Erwerb der Schuldverschreibungen nach dem 1. Oktober 2026 fallen Stückzinsen an. Die Emittentin behält sich vor, den Angebotszeitraum vorzeitig zu beenden, das Angebotsvolumen der Schuldverschreibungen zu kürzen, Zeichnungen zu kürzen oder zurückzuweisen oder das Angebot nicht durchzuführen. <u>Zeichnungsverfahren:</u> Die Schuldverschreibungen werden durch die Emittentin selbst öffentlich angeboten. Das öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Es können im Rahmen des öffentlichen Angebotes nur Mitglieder der Genossenschaft oder Nichtmitglieder, die gleichzeitig in die Genossenschaft eintreten, Schuldverschreibungen erwerben. Anleger, die an dem öffentlichen Angebot teilnehmen wollen, können während der Angebotsfrist einen schriftlichen Kaufantrag (i) entweder in den Geschäftsräumen der Genossenschaft unter der Adresse Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen während der üblichen Geschäftszeiten abgeben oder (ii) per Post unter Verwendung eines Formulars, das auf der Internetseite der Emittentin unter https://www.hwg.de/blog/inhaberschuldverschreibung heruntergeladen werden kann, an die vorgenannte Adresse der Genossenschaft senden. Im Kaufantrag ist die Anzahl der gewünschten Schuldverschreibungen anzugeben. Ferner müssen Anleger innerhalb von 20 Bankarbeitstagen nach der Unterzeichnung des Kaufantrags den Anlagebetrag zzgl. etwaiger Stückzinsen auf das im Kaufantrag angegebene Konto eingezahlt haben (Zahlungseingang). Der Kaufvertrag im Rahmen des öffentlichen Angebots kommt durch die Annahme der Genossenschaft zustande. Sollte der vereinbarte Anlagebetrag zzgl. etwaiger Stückzinsen nicht innerhalb von 20 Bankarbeitstagen eingehen, so sind der Kaufantrag und die Kaufantragsbestätigung gegenstandslos. Je Anleger ist mindestens eine Schuldverschreibung im Nennwert von EUR 1.000,00 zu zeichnen. Der maximale Anlagebetrag beträgt EUR 1.000.000,00 je Anleger. Die Lieferung der effektiven Stücke nebst Zinsscheinen erfolgt nach Eingang des Anlagebetrags durch persönliche Übergabe in den Geschäftsräumen der Emittentin, Im Bruchfeld 17, 45525 Hattingen. Das Angebotsergebnis wird spätestens 14 Tage nach Ende der Angebotsfrist auf der Internetseite der Emittentin (www.hwg.de) bekannt gegeben.
9.	Geplante Verwendung des voraussichtlichen Nettoemissionserlöses: Die geschätzten Gesamtkosten der Emission / des Angebots betragen ca. EUR 20.000,00 bei unterstellter vollständiger Platzierung. Daraus ergibt sich bei einem Bruttoemissionserlös von EUR 3.990.000,00 ein voraussichtlicher Nettoemissionserlös von ca. EUR 3.970.000,00. Dieser soll wie folgt verwendet werden: 67 % für die Finanzierung von Neubauprojekten der hwg-Gruppe sowie 33 % für die energetische Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen aus dem Bestand. Werden die Schuldverschreibungen nur teilweise platziert, reduziert sich der Nettoemissionserlös entsprechend und die Mittelverwendung wird anteilig vorgenommen.
Hinweise nach § 4 Abs. 5 Wertpapierprospektgesetz	
- Die inhaltliche Richtigkeit des Wertpapier-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin). - Für das Wertpapier wurde kein von der Bafin gebilligter Wertpapierprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar vom Anbieter oder der Emittentin des Wertpapiers. - Der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2025 ist diesem Wertpapier-Informationsblatt als Anlage beigelegt. Dieser ist zudem auf der Internetseite der Gesellschaft unter https://www.hwg.de/blog/inhaberschuldverschreibung veröffentlicht. - Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Wertpapier-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist oder der Warnhinweis nach § 4 Abs. 4 WpPG nicht enthalten ist und wenn das Erwerbsgeschäft nach Veröffentlichung des Wertpapier-Informationsblatts und während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von sechs Monaten nach dem ersten öffentlichen Angebot der Wertpapiere im Inland, abgeschlossen wurde.	
Sonstiges	
<u>Besteuerung:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats des Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin auf die Erträge aus den Wertpapieren auswirken können.	