

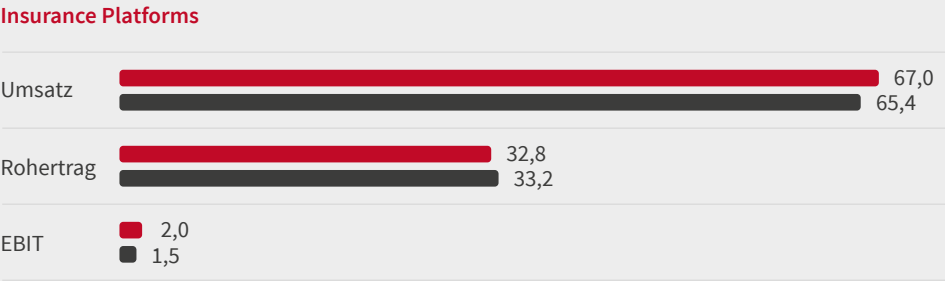
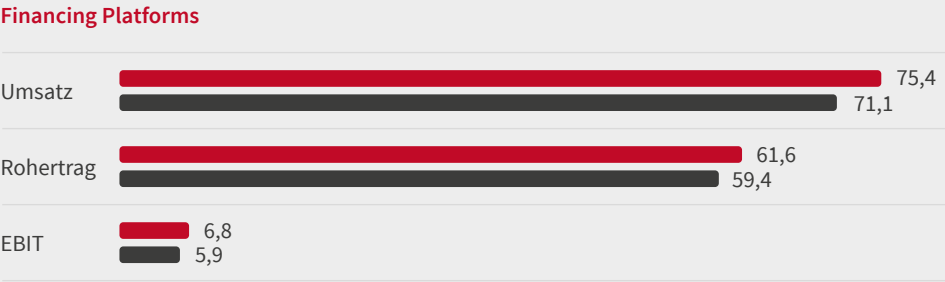
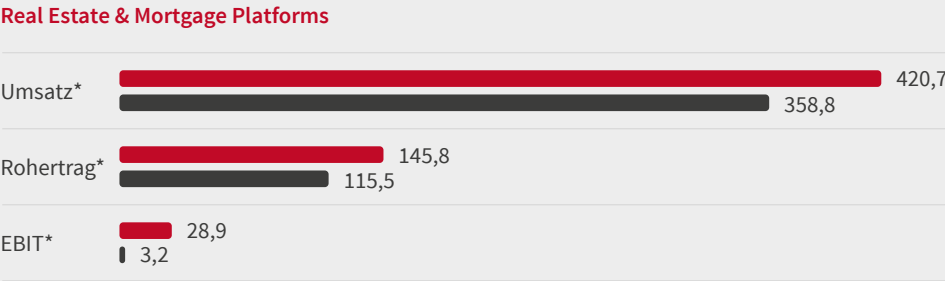
**Geschäftsbericht
2024
der Hypoport SE**

Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 31.12.2024	01.01. – 31.12.2023*	Veränderung	
Umsatz	560.684	493.891		14%
davon Real Estate & Mortgage Platforms	419.089	357.335		17%
davon Financing Platforms	74.807	70.595		6%
davon Insurance Platforms	65.546	64.959		1%
davon Holding & Überleitung	1.242	1.002		24%
Rohertrag	241.450	209.134		16%
davon Real Estate & Mortgage Platforms	145.834	115.530		26%
davon Financing Platforms	61.598	59.435		4%
davon Insurance Platforms	32.776	33.167		-1%
davon Holding & Überleitung	1.242	1.002		24%
EBITDA	54.386	52.142		4%
EBIT	17.903	14.256		24%
davon Real Estate & Mortgage Platforms	28.869	3.176		809%
davon Financing Platforms	6.831	5.877		16%
davon Insurance Platforms	2.009	1.457		38%
davon Holding & Überleitung	-19.806	3.746		-629%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	7%	7%		8%
Konzernergebnis nach Steuern	13.112	21.164		-38%
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	12.405	20.474		-39%
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	1,85	3,07		-40%
Vermögenslage (in TEUR)	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung	
Kurzfristiges Vermögen	238.250	212.368		12%
Langfristiges Vermögen	458.623	451.510		2%
Eigenkapital	357.792	342.644		4%
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	354.036	339.605		4%
Eigenkapitalquote in %	51,3	51,6		-1%
Bilanzsumme	696.873	663.878		5%

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)
**Umsatzerlöse enthalten auch Umsatzerlöse mit anderen Segmenten des Hypoport-Konzerns. Weitere Informationen siehe “Konzernsegmentberichterstattung.

Umsatz**, Rohertrag und EBIT (in Mio. €) 2024 2023



Inhalt

 *Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:*
 > zum jeweiligen Kapitel

 *Klick auf die Kopfzeile*
 > zurück zum Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands	7
Konzernlagebericht	8
I. Wirtschaftsbericht	9
II. Risiko- und Chancenbericht	37
III. Prognosebericht	55
Aktie und Investor Relations	59
Konzernabschluss	62
Konzernanhang	66
Bericht des Aufsichtsrats	128
Corporate Governance	136
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers	150
Jahresabschluss der Hypoport SE	164

Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre, liebe Hypoportler,

nach anderthalb Jahren der marktbedingten Konsolidierung in 2022/2023 war Hypoport in dem zurückliegenden Geschäftsjahr 2024 wieder auf seinem Wachstumspfad.

Die Dynamik der Geschäftserholung verlief hierbei nicht linear. Nach einem guten ersten Quartal für die Geschäftsmodelle in der privaten Immobilienfinanzierung (Segment Real Estate & Mortgage Platforms) folgten zwei Quartale mit soliden, aber leicht niedrigeren Quartalsergebnissen für dieses Segment, bevor zum Jahreschluss das erfolgreichste Quartalsergebnis 2024 für das Segment und den Hypoport-Konzern insgesamt folgte.

Geprägt war diese positive Entwicklung erstens durch eine Erholung des Gesamtmarktes, basierend auf dem Zusammenspiel eines quantitativ und qualitativ stetig unattraktiveren Mietwohnungsmarktes, welcher zunehmend für die Mitte unserer Gesellschaft als Alternative zum Eigentumserwerb ausfällt, gegenüber 2023 gesunkenen Immobilienfinanzierungszinsen und nicht weiter sinkenden Preisen von Bestandsimmobilien, was die Abschlussbereitschaft von Verbrauchern für Immobiliendarlehen erhöhte. Zweitens haben wir in unseren Geschäftsmodellen der privaten Immobilienfinanzierung weitere Marktanteile gewonnen. Drittens konnten wir die Verluste aus dem Geschäftsmodell Immobilienbewertung weiter reduzieren.

Die Geschäftsmodelle im Segment Financing Platforms waren zwar ausgebremst durch impulslose Märkte, jedoch konnten wir auch hier durch Neukundengewinnung – vorrangig in der Wohnungswirtschaft und im Ratenkreditgeschäft – Umsatzanstiege und Ergebnisverbesserungen erzielen. Die Gesellschaften im Segment Insurance Platforms konnten ebenfalls Neukunden gewinnen und erreichten nach 2023 das zweite Geschäftsjahr in Folge die Gewinnzone.

Zusammenfassend lässt sich vor dem Hintergrund eines sich gerade erst erholenden Marktes der privaten Immobilienfinanzierung und undynamischen Märkten der Unternehmensfinanzierung, Wohnungswirtschaft sowie Ratenkredit festhalten, dass Hypoport ein erfolgreiches Jahr 2024 verzeichnen konnte. Zudem blicken wir, auch aufgrund der während der Konsolidierungsphase 2022/2023 getroffenen Maßnahmen (insb. Kostensenkung und Preisanpassungen) auf eine zufriedenstellende Ertragssteigerung in 2024.

Wir sind zuversichtlich diese positive Entwicklung in 2025 unter ähnlichen Marktbedingungen und bei weiteren Erfolgen in Neukundengewinnung und Marktanteilsausbau fortsetzen zu können. Hierauf aufbauend erwarten wir einen Umsatz von mindestens 640 Mio. €, einen Rohertrag von mindestens 270 Mio. € sowie ein EBIT zwischen 30 Mio. € und 36 Mio. €, womit wir erneut eine zweistellige Wachstumsrate erreichen würden.

Ich wünsche Ihnen und Euch eine aufschlussreiche Lektüre des Berichts und alles Gute,



Ronald Slabke

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Inhalt

I. Wirtschaftsbericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
2. Geschäftsverlauf
3. Ertragslage
4. Vermögenslage
5. Finanzlage
6. Investitionen und Finanzierung
7. Nicht bilanziertes Vermögen
8. Mitarbeiter
9. Übernahmerechtliche Angaben
10. Erklärung zur Unternehmensführung
11. Nichtfinanzieller Bericht

II. Risiko- und Chancenbericht

1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem
2. Risikoarten
 - Gesamtwirtschaftliche Risiken
 - Branchen- und Umfeldrisiken
 - Operative Risiken
 - Finanzrisiken
 - Strategische Risiken
 - Sonstige Risiken
 - Gesamtrisiko
3. Wesentliche Merkmale des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems
4. Angaben nach § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB
5. Chancen

III. Prognosebericht

I. Wirtschaftsbericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Geschäftsmodell und Strategie

Die Unternehmen des Hypoport-Konzerns (im Folgenden auch „Hypoport“ oder „Hypoport-Gruppe“) befassen sich mit der Entwicklung, dem Betrieb und der Vermarktung von Technologieplattformen für die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft (FinTech, PropTech, InsurTech). Der Hypoport-Konzern war im Geschäftsjahr 2024 in die drei operativen Segmente Real Estate & Mortgage Platforms, Financing Platforms und Insurance Platforms gruppiert. Das vierte Segment Holding fasst im Wesentlichen die Hypoport SE und die Hypoport hub SE zusammen.

Die vormalige Segmentierung in vier operative Segmente und ein Segment Holding wurde zugunsten dieser neuen Gruppierung, welche Effizienzgewinne bei der jeweiligen Marktbearbeitung stärkt und die Komplexität im Konzern reduziert, im Geschäftsjahr 2024 angepasst.

Die Hypoport SE fungiert als Mutterunternehmen des Hypoport-Konzerns und konzentriert sich auf ihre Aufgaben als Strategie- und Managementholding. Ziel ist die Förderung und die Erweiterung ihres Netzwerks aus Tochterunternehmen (im Folgenden auch „Hypoport-Unternehmen“) entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien. Zusätzlich werden alle Konzernunternehmen in ihren Querschnittsfunktionen, z.B. Finanzbuchhaltung oder Personalabrechnung durch die Tochtergesellschaft Hypoport hub SE mit Shared-Services unterstützt.

Steuerungssystem

Grundlage der Konzernsteuerung ist ein jährlich ablaufender Strategieprozess, in dem die Ausrichtung des Konzerns hinsichtlich Zielmärkten, Positionierung, Technologien und Finanzkennzahlen festgelegt wird. Dieser Strategieprozess mündet in einen qualitativen und quantitativen Fünfjahresplan. Umsatzerlöse und Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stellen sowohl auf Segment- als auch auf Konzernebene die bedeutsamsten Leistungsindikatoren des Hypoport-Konzerns dar. Das EBIT ist definiert als das Betriebsergebnis.

Die Kennzahlen werden monatlich überprüft und im Kreis des Managements besprochen. Mögliche Abweichungen vom Ziel werden so frühzeitig erkannt und falls notwendig, wird durch geeignete Maßnahmen gegengesteuert.

Sämtliche Angaben zur Anzahl und zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (z.B. abgewickelter Kreditvolumen, Lebensversicherungsprämien und Transaktionsvolumen auf EUROPACE) wurden vor möglichen Stornos ermittelt und können entsprechend nicht mit den ausgewiesenen Umsatzerlösen, in denen die Stornierungen berücksichtigt sind, ins direkte Verhältnis gesetzt werden. Die Kennzahlen werden jeweils an einem für die periodengerechte Abgrenzung geeigneten Moment des Produktabschlussprozesses ermittelt. Das Wachstum der Tochterunternehmen in dem Segment Real Estate & Mortgage Platforms wird durch das Finanzierungsvolumen auf der Transaktionsplattform gezeigt. Eine Transaktion fließt immer dann in das Volumen ein, sobald der Berater den Status auf „Kunde hat Angebot angenommen“ setzt. Es handelt sich dabei um das Volumen vor Storno. Im Prozess später erfolgte Stornierungen z.B. aufgrund von zusätzlichen Kredit- oder Versicherungsregeln durch Produktgeber oder die Nutzung

von Widerrufsrechten von Verbrauchern werden bei den Kennzahlenangaben nicht berücksichtigt. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden weder für die Konzernsteuerung noch für die Steuerung der Hypoport SE verwendet.

Segment Real Estate & Mortgage Platforms

Die Gesellschaften innerhalb des Segmentes Real Estate & Mortgage Platforms befassen sich schwerpunktmäßig mit der Entwicklung von Technologieplattformen für die Vermittlung, Finanzierung und Bewertung von privaten Wohnimmobilien. Vision des Segments ist ein medienbruchfreier Prozess für das Kaufen, Bewerten und Finanzieren von privatgenutzten Wohnimmobilien in Deutschland.

Wesentliche Gesellschaften in diesem Segment sind: FIO Systems AG für die Vermarktung von Immobilien (Vermarktungsplattform), Dr. Klein Privatkunden AG, die Immobilienfinanzierungsaktivitäten der Europace AG, Genopace GmbH, Baufinex GmbH, Finmas GmbH, die Finanzierungsaktivitäten der Qualitypool GmbH, Starpool Finanz GmbH (zusammen Finanzierungsplattformen) und die Bewertungsplattform Value AG.

Die FIO Systems AG mit dem Geschäftsbereich der Vertriebsplattform bietet bankverbundenen Immobilienmaklern und großen Maklerorganisationen in Deutschland eine umfassende Plattform für die komplette Digitalisierung ihres Geschäftsbetriebs zur Vermarktung von Wohnimmobilien in Deutschland.

Die Europace AG betreibt im Segment Real Estate & Mortgage Platforms gemeinsam mit der Schwestergesellschaft Hypoport Mortgage Market GmbH nach Finanzierungsvolumen den größten Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen und Bausparprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt über 800 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere zehntausend Nutzer haben im Jahr 2024 ein Volumen von knapp 73 Mrd. € über Europace abgewickelt.

Zusätzlich zum Marktplatz Europace gehören dem Segment verschiedene auf Nutzergruppen spezialisierte Gesellschaften an, die das weitere Wachstum von Europace fördern und von der Anbindung an Europace profitieren:

Mit der Genopace GmbH gehört auch ein Joint Venture mit mehreren Instituten des genossenschaftlichen Bankensektors für die Digitalisierung des genossenschaftlichen Bankenverbundes zum Segment.

Die Baufinex GmbH, ein mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall betriebenes Gemeinschaftsunternehmen, stellt einen Marktplatz zur Verfügung, der sich an Vermittler von Baufinanzierungen der genossenschaftlichen Finanzgruppe richtet.

Die Finmas GmbH ist ein mit der Finanz Informatik GmbH & Co. KG unterhaltenes Gemeinschaftsunternehmen, welches Partner für den Finanzierungsmarktplatz innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe gewinnt.

Die Qualitypool GmbH stellt kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Finanzprodukten mittels Europace zur Verfügung.

Die Starpool Finanz GmbH, ein Joint Venture mit der Deutsche Bank AG, stellt eng mit den Konzernmarken DSL Bank, Postbank und BHW verbundenen Finanzvertrieben den Marktplatz Europace, ergänzt um Zusatzdienstleistungen, zur Verfügung.

Die Dr. Klein Privatkunden AG befasst sich schwerpunktmäßig mit der Vermittlung von Wohnimmobilienfinanzierungen an Privatpersonen unter Nutzung von Europace. Interessenten werden über das Internet gewonnen, die anschließende Beratung erfolgt über Online-Beratungssysteme, per Videotelefonie und vor allem durch das Dr. Klein Franchisesystem in bundesweiten Filialen mit spezialisierten Beratern vor Ort (B2B2C unter Einbeziehung von Franchisenehmern).

Die Value AG übernimmt für Immobilienfinanzierer eine breite Palette von Dienstleistungen im Rahmen der Immobilienbewertung.

Daneben gehören weitere Gesellschaften, welche nur geringe Beiträge zu den bedeutsamsten Leistungsindikatoren des Hypoport-Konzerns liefern, zum Segment. Für eine vollständige Darstellung der Segmentzuordnung verweisen wir auf den Textabschnitt „Konsolidierungskreis“ im Anhang zum Konzernabschluss.

Segment Financing Platforms

Das Segment Financing Platforms bündelt alle Unternehmen des Hypoport-Konzerns mit Geschäftsmodellen für Finanzierungsprodukte außerhalb der privaten Immobilienfinanzierung insbesondere in den Kreditmärkten Wohnungswirtschaft, Unternehmensfinanzierung und Ratenkredit.

Zum Segment gehören: Dr. Klein Wowi Finanz AG, Dr. Klein Wowi Digital AG, die Aktivitäten der FIO Systems AG für die Verwaltung von Mietkautionen (zusammen Produktgruppe Wohnungswirtschaft), REM Capital AG, Fundingport GmbH, Hypoport B.V. (zusammen Produktgruppe Corporate Finance) und die Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Genoflex GmbH sowie die Europace Ratenkredit GmbH (zusammen Produktgruppe Ratenkredit).

Die Dr. Klein Wowi Finanz AG berät zu und digitalisiert die Finanzierung und Versicherung des Mietwohnungsbestandes der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die Schwestergesellschaft Dr. Klein Wowi Digital AG digitalisiert mit der branchenspezifischen Software as a Service (SaaS)-Plattform Wowiport die Bestandsverwaltung sowie das Finanz- und Rechnungswesen von wohnungswirtschaftlichen Unternehmen.

Die REM Capital AG ist ein auf die Erschließung komplexer öffentlicher Fördermittel für Unternehmen und die Finanzierung des deutschen Mittelstandes spezialisiertes Beratungsunternehmen. Innerhalb der Fundingport GmbH wird gemeinsam mit der IKB Deutsche Industriebank ein Finanzierungsmarktplatz für Firmenkunden (Corporate Finance) etabliert. Die Tochtergesellschaft Hypoport B.V. unterstützt mit der SaaS-Plattform PROMMiSe Kreditgeber bei der Analyse und dem Reporting von Kreditportfolien.

Die Europace Ratenkredit GmbH betreibt im Segment Financing Platforms einen B2B-Marktplatz zum Abschluss von Ratenkreditprodukten und Restschuldversicherungen für Privatkunden in Deutschland. Die Dr. Klein Ratenkredit GmbH unterstützt als Spezialist ihre angeschlossenen Bankpartner beim white-label Vertrieb von Konsumentenkrediten. Mit der GENOFLEX GmbH bietet Hypoport gemeinsam mit der genossenschaftlichen TeamBank eine Plattform für Ratenkreditprodukte im genossenschaftlichen Bankensektor an.

Daneben gehören weitere Gesellschaften, welche nur geringe Beiträge zu den bedeutsamsten Leistungsindikatoren des Hypoport-Konzerns liefern, zum Segment. Für eine vollständige Darstellung der Segmentzuordnung verweisen wir auf den Textabschnitt „Konsolidierungskreis“ im Anhang zum Konzernabschluss.

Segment Versicherungsplattform

Das Segment Insurance Platforms entwickelt Plattformen für Versicherungsvertriebe und B2C Insurance-Unternehmen in den Bereichen tarifierbare Privat- und Gewerbeversicherungen, Industrieversicherungen und betrieblichen Vorsorgeversicherungen.

Zum Segment gehören: Smart InsurTech AG, die Versicherungsaktivitäten der Qualitypool GmbH, AmexPool AG, Sia Digital GmbH (zusammen Produktgruppe Privatversicherung), ePension GmbH & Co. KG und E & P Pensionsmanagement GmbH (zusammen Produktgruppe betriebliche Vorsorge) und Corify GmbH, Oasis GmbH (zusammen Produktgruppe Industrieversicherung).

Die Smart InsurTech AG betreibt für den Vertrieb und die Verwaltung von tarifbasierten Versicherungsprodukten die voll integrierte Plattform Smart Insur. Zusätzlich stellen die Qualitypool GmbH für Privatversicherungen und die AmexPool AG für Gewerbeversicherungen kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen unter Nutzung von Smart Insur zur Verfügung. Die Sia Digital GmbH entwickelt, vermittelt und verwaltet als Assekurateur tarifierbare Versicherungsprodukte.

Die ePension GmbH & Co. KG bietet eine digitale Plattform für die Verwaltung betrieblicher Altersvorsorgeprodukte und betrieblicher Krankenversicherungen an. Die E & P Pensionsmanagement GmbH ergänzt das Plattformangebot und tritt als Dienstleistungsunternehmen für Arbeitgeber und deren Belegschaften im Bereich der betrieblichen Altersvorsorge auf.

Die Corify GmbH startete 2023 eine Plattform für die Analyse, Ausschreibung und den Abschluss von nicht-tarifierbaren Industrieversicherungen. Die Oasis GmbH bietet Großkonzernen und spezialisierten Industrieversicherungsmaklern eine branchenspezifische Maklerverwaltungssoftware.

Daneben gehören weitere Gesellschaften, welche nur geringe Beiträge zu den bedeutsamsten Leistungsindikatoren des Hypoport-Konzerns liefern, zum Segment. Für eine vollständige Darstellung der Segmentzuordnung verweisen wir auf den Textabschnitt „Konsolidierungskreis“ im Anhang zum Konzernabschluss.

Segment Holding

Die nicht am Markt operierenden Gesellschaften des Hypoport-Konzerns werden im separat ausgewiesenen Segment Holding zusammengefasst. Das Segment umfasst im Wesentlichen die Geschäftstätigkeiten der Mutterunternehmen Hypoport SE als Strategie- und Managementholding und der Hypoport hub SE, welche alle Konzernunternehmen in ihren Querschnittsfunktionen, z.B. Finanzbuchhaltung oder Personalabrechnung mit Shared-Services unterstützt.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das branchenspezifische Marktumfeld des Hypoport-Konzerns, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, ist historisch unabhängig von der allgemeinen Konjunkturentwicklung. Moderate Veränderungen des Bruttoinlandsproduktes („BIP“), der Inflation und des Zinsniveaus hatten in der Vergangenheit neben den unten genannten branchenspezifischen Kennzahlen (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“) nur einen begrenzten Einfluss auf die Finanzierungs- und Versicherungsbereitschaft von Verbrauchern und Unternehmen in Deutschland. Lediglich bei einem massiven und unerwarteten makroökonomischen Schock (sog. „schwarzer Schwan“) mit rasanter kurzfristiger Veränderung der Zinsen als Reaktion des Kapitalmarktes auf dieses Ereignis kam es in der Vergangenheit zu einer Marktphase, in der sich infolge verunsicherter Verbraucher und restriktiver Akteure eine deutlich negative Auswirkung auf unsere Märkte ergab.

Der massive Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland ab Sommer 2021 um rund 9% im Oktober 2022 war für viele Akteure ein sogenannter „Schwarzer Schwan“. Trotz eines ab Ende 2022 rückläufigen Niveaus stellen die Gesamtjahreswerte 2022 mit 7% und 2023 mit 6% für die Inflation historische Höchststände im wiedervereinten Deutschland dar. Erst das Jahr 2024 brachte mit nur leicht über 2% liegenden Inflationsraten eine Entspannung, wobei die Inflation in den Monaten Oktober bis Dezember wieder leicht auf 2,6% anzog.

Die hohe Inflation führte zu einer Abkehr der seit über einem Jahrzehnt herrschenden Niedrigzinspolitik der EZB. Diese schränkte ihre Anleihekaufprogramme systematisch ein und hob zwar spät aber in kontinuierlichen Schritten ab Sommer 2022 den Leitzins von 0,0% auf 4,5% im September 2023 an, um ihn bis Ende 2024 wieder auf 3,15% zu senken.

Parallel verschlechterte sich ab 2022 die konjunkturelle Entwicklung aufgrund sprunghaft gestiegener Energiepreise, auch als Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, gestörter Lieferketten, der gestrafften Geldpolitik der EZB sowie verfehlter deutscher Wirtschaftspolitik. Das BIP sank folglich im Jahr 2023 um 0,3% bzw. in 2024 nach vorläufigen Berechnungen um 0,2% und brachte Deutschland das zweite Rezessionsjahr.

Branchenverlauf

Die Gesellschaften des Segmentes Real Estate & Mortgage Platforms befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für Wohnimmobilienfinanzierungen bzw. mit der Entwicklung von Technologieplattformen für diese Tätigkeit sowie nahestehender Dienstleistungen. Folglich ist das relevante Branchenumfeld die Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien (siehe Textabschnitt „Kredite für Wohnimmobilien“), welches auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland (siehe nächster Textabschnitt) aufsetzt.

Das Branchenumfeld der Geschäftsmodelle zur Wohnungswirtschaft, Unternehmensfinanzierung und Ratenkredit beschreiben wir im Textabschnitt „Marktumfeld Segment Financing Platforms“. Für das Segment Insurance Platforms gilt der Textabschnitt „Marktumfeld Versicherungswirtschaft“.

Wohnungsmarkt in Deutschland

Die Preise im deutschen Wohnimmobilienmarkt entwickeln sich seit knapp zwei Jahrzehnten positiv. Die Nachfrage nach Wohnraum stieg und steigt stetig aufgrund von

- 1. anhaltender Netto-Zuwanderung nach Deutschland,
- 2. höherer Lebenserwartung,
- 3. einer steigenden Anzahl von Single-Haushalten,
- 4. dem höheren Flächenbedarf auch aufgrund von Homeoffice-Tätigkeit.

Wohnungsbau

Trotz der hohen Nachfrage führte die wachsende Regulierung des Wohnungsbaus aufgrund politischer Ziele, wie die Förderung der Energieeffizienz oder des sozialen Wohnungsbaus mit niedrigen Mieten verbunden mit einer Knappheit an Bauressourcen im Zeitraum 2018 bis 2023 zu lediglich stabilen Fertigstellungen von Wohneinheiten. Die bereits 2023 deutlich rückläufige Anzahl der Baugenehmigungen (-27% ggü. 2022) sank in 2024 erneut um 17% gegenüber dem Vorjahr. Auch die Auftragslage im Wohnungsbau als Indikator für tatsächlich begonnene Bauvorhaben verblieb 2024 auf dem niedrigen Niveau von 2023, sodass insgesamt für die nächsten Jahre nicht von einer Angebotssteigerung auszugehen ist.

Markt für Bestandsimmobilien

Der Wohneigentumsmarkt (selbstnutzungsfähige Häuser und Eigentumswohnungen) für Bestandsimmobilien wies über rund 10 Jahre bis Frühjahr 2022 einen deutlichen Anstieg der Immobilienpreise aus. Bis zu diesem Zeitpunkt war das Angebot aufgrund der hohen Nachfrage und der zu geringen Neubautätigkeit (siehe vorheriger Textabschnitt) stark begrenzt, was die Anzahl der Transaktionen begrenzte und die Preise stetig weiter ansteigen ließ.

Von Sommer 2022 bis Ende 2023 nahm die Zahl der angebotenen Wohnimmobilien deutlich zu. Parallel kam es jedoch zu einer deutlichen Zurückhaltung von Käufern aufgrund eines dynamischen Anstiegs des langfristigen Zinsniveaus, inflationsbedingt rückläufigen Privathaushaltsbudgets, Rezessionsängsten, Verunsicherung zu regulatorischen Rahmenbedingungen (Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG); „Heizungsdebatte“) sowie der Hoffnung auf fallende Immobilienpreise.

Die Anzahl der abgeschlossenen Transaktionen ging als Folge der Zurückhaltung von Käufern stark zurück bei sukzessiv fallenden Immobilienpreisen. Auch weil die potenziellen Verkäufer trotz längerer Vermarktungszeiträume bzw. ausbleibendem Verkaufserfolg nicht zu einer wesentlichen Preisreduktion bereit waren, sanken die Preise für bestehende Häuser und Wohnungen von Mitte 2022 bis Ende 2023 im Durchschnitt um lediglich 12%, wobei starke Unterschiede hinsichtlich Lage, Ausstattung und Energieeffizienz zu beobachten waren.

In 2024 stiegen die Preise für Bestandsimmobilien aufgrund hoher Nachfrage auch durch einen immer unattraktiveren Mietmarkt und nicht weiter erhöhtem Verkaufsangebot sowie geringer Neubauaktivität. Parallel stieg die Anzahl der Transaktionen.

Fazit Wohnungsmarkt in Deutschland

Aus der weiter deutlich steigenden Nachfrage (siehe vier aufgeführte Gründe oben im Abschnitt „Wohnungsmarkt in Deutschland“) bei starrem bis nur leicht steigendem Angebot leitet sich folglich ein Nachfrageüberhang ab, der - je nach Experteneinschätzung - besonders in den Metropolregionen auf bis zu zwei Millionen fehlende Wohneinheiten beziffert wird.

Der Nachfrageüberhang trifft auf einen, zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs, immer stärker regulierten Mietmarkt. Hier führt die Mobilitäteinschränkung durch ein immer stärkeres Auseinanderdriften von Bestands- und Neuvertragsmieten zu einem gestiegenen durchschnittlichen Flächenverbrauch und einer zusätzlichen Verknappung des Wohnungsangebots.

Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen, der von Europace gewonnenen Daten, sowie der Studie „Immobilienmarkt Deutschland“ der GEWOS schätzt Hypoport das private Transaktionsvolumen für Wohnbestandsimmobilien in Deutschland im Jahr 2024 auf rund 165 Mrd. €. Der Anstieg von ca. 15% gegenüber dem Vorjahr ergibt sich vorrangig durch die erläuterte gestiegene Anzahl an Transaktionen sowie leicht gestiegene Immobilienpreise.

Kredite für Wohnimmobilien

Die Kreditvergabe für Wohnimmobilien in Deutschland wurde in den letzten Jahren im Wesentlichen durch folgende drei Faktoren beeinflusst:

- Entwicklung von Volumen Bestandstransaktionen und Neubauvolumen im Wohnimmobilienmarkt (siehe Textabschnitt „Wohnungsmarkt in Deutschland“ oben),
- Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen,
- aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Vermittler und Produktgeber von Wohnimmobilienkrediten.

Historisch spielte das sich üblicherweise nur langsam verändernde, langfristige Zinsniveau für die grundsätzliche Entscheidung zum Immobilienerwerb von Selbstnutzern in Deutschland eine nachgelagerte Rolle.

Verbraucher in Deutschland erwägen den Neubau oder Immobilienerwerb zur Selbstnutzung gewöhnlich als Folge eines Lebensereignisses (Heirat, Kinder, Beziehungsende, Jobwechsel etc.), als Altersvorsorge bzw. als langfristig günstige Alternative zur Mietimmobilie. Für diese Gruppe ist die zur jeweiligen neuen oder sich anbahnenden Lebenssituation besser passende Immobilie zu einem finanzierbaren Preis wichtiger als die nominelle Höhe der aktuellen Kreditzinsen. Die Suche nach der passenden Immobilie benötigte in den letzten Jahren aufgrund eines geringen Angebots gewöhnlich mehrere Quartale. Während dieser Zeit passten sich die Vorstellungen der Käufer an das leistbare Angebot an Wohnimmobilien an.

Die Jahre 2022 und 2023 stellen in dieser Betrachtung aufgrund der in historisch einmaliger Geschwindigkeit stark angestiegenen und bis Herbst 2023 auf diesem Niveau verbliebenen Immobilienfinanzierungszinsen eine Ausnahme dar. Weil gleichzeitig die Immobilienpreise nur leicht sanken und die Baukosten sogar weiter stiegen, wurden die üblichen Anpassungen der Vorstellungen der Käufer an die leistbare Realität massiv erschwert. Im Jahr 2024 stieg die Abschlussneigung von Verbrauchern zum Erwerb von Bestandsimmobilien wieder deutlich an, wohingegen das Kreditvolumen für privaten Neubau auf geringem Niveau verblieb (vgl. auch vorangegangenen Textabschnitt „Wohnungsmarkt in Deutschland“). Die Abschlussneigung von Verbrauchern mit bestehenden Immobilienkrediten zur Anschlussfinanzierung, welche nach über zehn Jahren Zinsbindung per Gesetz in Deutschland ein Sonderkündigungsrecht haben, verblieb im Jahr 2024 gering. Aufgrund des Zinsniveaus in 2024 lohnte sich für viele Kunden mit längeren vertraglichen Zinsbindungen als zehn Jahre oft die Sonderkündigung mit Anschlussfinanzierung in 2024 nicht, da die noch laufende Finanzierung aus dem Beginn der Niedrigzinsphase 2012-2014 einen niedrigeren Zinssatz aufweist.

Aus dem Zusammenspiel der vorgenannten Faktoren ergab sich laut Deutscher Bundesbank im Jahr 2024 ein deutlicher Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen auf 198 Mrd. €, was gegenüber dem Vorjahreswert von 162 Mrd. € einem Anstieg um 23% entsprach.

Die aufsichtsrechtlichen und regulatorischen Anforderungen an Vermittler und Kreditgeber von Immobilienkreditverträgen wurden in den letzten Jahren sowohl auf europäischer als auch auf nationaler Ebene systematisch ausgeweitet. In den letzten Jahren verschärfte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) über verschiedene Maßnahmen die Anforderungen an die Kreditvergabe durch Banken. Verbunden mit einer erhöhten Vorsicht der Banken selbst aufgrund leicht gesunkener Beleihungswerte (Immobilienpreise) bis Ende 2023 und engerer Haushaltsrechnungen aufgrund der Inflation, erschwerten diese Regelungen die Finanzierung von Wohnimmobilien leicht.

Marktumfeld Segment Financing Platforms

Produktgruppe Wohnungswirtschaft

Die überwiegend kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft in Deutschland ist in Bezug auf ihre Investitionstätigkeit und damit ihren Finanzierungsbedarf von der Entwicklung der Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsmarkt in Deutschland abhängig. Zur allgemeinen Entwicklung des Wohnungsmarktes wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Die politisch gewollt, stark fokussierte staatliche Förderung für den Wohnungsneubau hat die Kreditnachfrage der Wohnungswirtschaft im Jahr 2024 auf niedrigem Niveau verharren lassen. Bei ausgeuferter Regulierung des Mietwohnungsbaus, hohen Baukosten und begrenzten Möglichkeiten zu Mieterhöhungen macht selbst für die soziale Wohnungswirtschaft die Errichtung von neuen, frei finanzierten Mietwohnungen trotz der hohen Nachfrage gerade in Metropolregionen wirtschaftlich keinen Sinn mehr.

Zudem hat die langanhaltende Diskussion über die Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes sowie über die Ausgestaltung von Bundes- und Länderhaushalten auch die zwingend notwendigen, massiven Investitionen in die energetische Aufwertung der sozialen Wohnungsbestände gedämpft, da eine hohe Unsicherheit über die zukünftigen gesetzlichen Anforderungen und Verlässlichkeit von Fördermitteln die nachhaltige Planung erschwerte. Zudem litt das Volumen von Umschuldungen bestehender Langfristfinanzierungen unter den gleichen Rahmenbedingungen, wie im bereits oben beschriebenen privaten Immobilienfinanzierungsmarkt.

Produktgruppe Unternehmensfinanzierung

Die massiven Veränderungen der Energie- und Großhandelspreise, des kurz- und langfristigen Zinsniveaus, der schwachen Wachstumserwartung und einer immer lähmenderen Regulierung haben die Investitionsbereitschaft und somit auch die Kreditnachfrage des deutschen Mittelstandes in 2024 wesentlich geprägt.

Das Volumen der Anlageinvestitionen in Deutschland hat sich laut volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung in 2024, abgesehen vom Corona-Jahr 2020, erstmals seit der Finanzkrise 2009 gegenüber dem Vorjahr reduziert und lag bei 897 Mrd. €. Die Reduktion spiegelt trotz großer Investitionsnotwendigkeit für Energiewende und Digitalisierung die Investitionszurückhaltung von Unternehmen und Banken wider. Auch die im Umfang und Ausgestaltung nicht mehr zeitgemäße Förderkulisse von Bundesregierung und EU konnte keinen nennenswerten Impuls für den Markt setzten. Zudem verzögerten aufwendige Bürokratie für Förderungsprozesse Investitionen zusätzlich.

Produktgruppe Ratenkredite

Die Neugeschäftsvolumina von Banken in Deutschland für Konsumentenkredite an private Haushalte blieben laut Deutscher Bundesbank in 2024 gegenüber dem Vorjahr konstant bei 97 Mrd. €. Hier spiegelt sich weiterhin die restriktive Kreditvergabe der Banken wider. Durch den seit mehreren Jahren nicht wachsenden Markt kommt es zunehmend zu Spezialisierungen von Banken aufgrund unterschiedlicher Risikoprofile. Auf diesem Trend basiert der Marktanteilsgewinn der Hypoport Geschäftsmodelle im Ratenkredit.

Versicherungsmarkt

Infolge seiner regelmäßigen Beitragszahlungen und der kalkulierbaren Auszahlungen von Versicherungsleistungen aufgrund der Vielzahl an Einzelverträgen nehmen naturgemäß kurzfristige Veränderungen in der Versicherungswirtschaft (Erstversicherung) einen untergeordneten Stellenwert ein.

Nach drei Jahren deutlich unterhalb der jeweiligen Inflationsrate stiegen die Bruttobeiträge in der deutschen Versicherungswirtschaft für das Geschäftsjahr 2024 um 5% auf 238 Mrd. € an. Diese Entwicklung zeigt einerseits erneut die Robustheit des Deutschen Versicherungsmarktes gegen allgemeinwirtschaftliche Krisen wie die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg. Andererseits belegt sie auch, dass es sich nicht um eine real wachsende Industrie handelt. Die nur gering gestiegenen Prämienvolumen bei gleichzeitig gestiegenen Lohn- und Sachaufwendungen infolge der höheren Inflationsrate bedeuten für Versicherungen wie Vertriebe gleichermaßen eine Belastung, der sie durch Effizienzsteigerungen und Kostenreduktion nach Abschaltung von IT-Altsystemen und Wechsel auf die zentralen Versicherungsplattformen des Hypoport-Konzerns begegnen können.

2. Geschäftsverlauf

Erläuterungen zu Fehlerkorrekturen betreffend dem Vorjahreskonzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023

Im Berichtsjahr wurde im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 die Notwendigkeit zu retrospektiven Fehlerkorrekturen in Bezug auf die Vergleichsperiode 2023 durch die gesetzlichen Vertreter festgestellt.

Für schon bezahlte Leistungsverpflichtungen wurden die Provisionen aus der Vermittlung von Krediten sowie den korrespondierenden Aufwendungen aus Provisionen für weitere Vertriebspartner für die Starpool Finanz GmbH bislang nicht getrennt ausgewiesen („Nettobilanzierung“), wohingegen der Ausweis nach der Fehlerkorrektur getrennt erfolgt („Bruttobilanzierung“). Zusätzlich erfolgte bei der Starpool Finanz GmbH erstmalig die Erfassung der Umsatzerlöse aus Provisionen aus der Vermittlung von Krediten für erfüllte Leistungsverpflichtungen, die vom Kunden zum Stichtag noch nicht bezahlt wurden. In den Tochterunternehmen Dr. Klein Privatkunden AG und Qualitypool GmbH wurden die Forderungen und Verbindlichkeiten für erfüllte Leistungsverpflichtungen, die aus den Umsatzerlösen aus der Vermittlung von Krediten resultieren, nicht mehr saldiert ausgewiesen.

Infolgedessen erhöhten sich im Vergleich zu den im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023 berichteten Werten die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 dargestellten Umsatzerlöse für die Periode 1. Januar bis 31. Dezember 2023 um 134,0 Mio. € sowie die korrespondierenden Aufwendungen aus Provisionen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 um 133,0 Mio. €. Kumuliert wirkte die Fehlerkorrektur in Höhe von 1,0 Mio. € im Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023 erhöhend auf das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT). Unter Berücksichtigung der Effekte aus Steuern (0,3 Mio. €) erhöhte sich das Konzernergebnis um 0,7 Mio. €. Die Erhöhung entfällt circa hälftig auf das den nicht beherrschenden Gesellschaftern zustehende Konzernergebnis. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Konzernabschluss erhöhten sich zum 31. Dezember 2023 bzw. zum 1. Januar 2023 um 38,1 Mio. € bzw. 30,2 Mio. € und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 bzw. zum 1. Januar 2023 um 35,2 Mio. € bzw. um 28,3 Mio. €. Für weitergehende Angaben wird auf den Abschnitt „2.1 Fehlerkorrekturen“ im Konzernanhang verwiesen.

Die Ausführungen im Geschäftsverlauf im Lagebericht, insbesondere die Analyse der Entwicklung der bedeutsamsten Leistungsindikator Umsatzerlöse basieren auf den auf Grund der Fehlerkorrekturen angepassten Werten.

Ausführungen zur Geschäftsentwicklung

Der Umsatz des Hypoport-Konzerns hat sich insbesondere aufgrund der verbesserten Situation im Kernmarkt der privaten Immobilienfinanzierung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 um 14% auf 561 Mio. € (2023: 494 Mio. €) erhöht. Der Rohertrag des Konzerns erhöhte sich leicht überproportional zum Umsatz um 16% von 209 Mio. € auf 242 Mio. €.

Hauptursächlich für die Belebung des Kernmarkts der privaten Immobilienfinanzierung gegenüber 2023 waren eine gestiegene Anzahl an Transaktionen von Bestandsimmobilien bei leicht höheren Immobilienpreisen der Einzelobjekte.

Das EBITDA stieg trotz der guten Geschäftsentwicklung lediglich auf 54 Mio. € (2023: 52 Mio. €). Grund hierfür ist die im Jahr 2023 durchgeführte Auflösung von Rückstellungen für einen Besserungsschein aus Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 20 Mio. €, die im Vorjahr zu ungewöhnlich hohen sonstigen Erträgen geführt hat, welche im Jahr 2024 nicht anfielen.

Ausführungen zur Geschäftsentwicklung in den Segmenten

Die Hypoport-Tochterunternehmen waren im Geschäftsjahr 2024 in drei operative Segmente und ein Segment Holding gruppiert. Die für diese einzelnen Segmente nachfolgend genannten Umsatzerlöse und Vertriebskosten enthalten auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten des Hypoport-Konzerns.

Segment Real Estate & Mortgage Platforms

Das auf der B2B-Kreditplattform Europace (inkl. FINMAS und GENOPACE) erzielte Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierung erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 insbesondere aufgrund des verbesserten Gesamtmarkts und der guten Entwicklung bei Sparkassen und genossenschaftlichen Banken um insgesamt rund 27% von 52 Mrd. Euro auf 66 Mrd. Euro.

Ergänzt wurde die Entwicklung der Plattformen durch die deutlich verbesserten Geschäftsvolumen des Maklerpools Qualitypool.

Das von Dr. Klein vermittelte Volumen der Immobilienfinanzierung im Geschäftsjahr 2024 belief sich auf rund 6,9 Mrd. € (2023: 5,3 Mrd. €), ein Anstieg von 30%.

Die Geschäftsentwicklung der Bewertungsplattform der VALUE AG entwickelte sich leicht rückläufig, was sich neben der gegenüber dem Immobilienfinanzierungsmarkt leicht verzögerten Wiederbelebung des Bewertungsmarktes auch durch regulatorische Veränderungen mit Auswirkungen auf die Nachfrage im Produktmix ergab. Dem Mismatch mit dem Angebot der Value AG wird seit Herbst 2023 mit einer strategischen Neuausrichtung des Geschäftsmodells begegnet.

Umsatz- und Ertragsentwicklung Segment Real Estate & Mortgage Platforms

Die im Geschäftsjahr 2024 gestiegenen Volumen in der privaten Immobilienfinanzierung ergaben einen prozentual zweistelligen Anstieg der Umsatzerlöse aus diesen Geschäftsmodellen. Zusätzlich erhöhte eine Bündelung von Einkaufskonditionen der Hypoport Finanzvertriebe und die Einbeziehung zusätzlicher Europace-Partner in die Einkaufsgemeinschaft Umsatz und Unterprovisionen. Die Vermarktungsplattform lieferte ebenfalls einen prozentual zweistelligen Anstieg der Umsatzerlöse, während die Umsätze der Bewertungsplattform prozentual einstellig zurückgingen.

Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse des Segments um 17% auf 421 Mio. € (2023: 359 Mio. €) an. Nach Abzug von Vertriebskosten (Leadgewinnungskosten und Provisionszahlungen an Dr. Klein-Franchise-Nehmer oder Untervermittler der Pooler bzw. der Einkaufsgemeinschaft) verblieb ein um 26% angestiegener Rohertrag von 146 Mio. € (2023: 116 Mio. €) in der Hypoport-Gruppe. EBITDA und EBIT erhöhten sich aufgrund der guten Skalierbarkeit der Geschäftsmodelle sowie der Reduktion der Verluste der Value AG insgesamt um 118% bzw. 809% auf 45 Mio. € (2023: 21 Mio. €) bzw. 29 Mio. € (2023: 3 Mio. €).

Damit wurde die Segmentprognose für das Geschäftsjahr 2024 eines prozentual niedrig zweistelligen Umsatzanstiegs und eines überproportionalen EBIT-Anstiegs erfüllt.

Kennzahlen Real Estate & Mortgage Platforms	2024	2023	Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)			
Transaktionsvolumen* Immobilienfinanzierung Europace	66,11	51,86	27%
davon Finmas	9,76	6,68	46%
davon Genopace	16,91	11,10	52%
davon Vertriebsvolumen Dr. Klein Privatkunden	6,92	5,32	30%
Transaktionsvolumen* Bausparen Europace	6,44	7,24	-11%
Wert besichtigter und begutachteter Wohnimmobilien VALUE AG	31,4	30,6	2%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)			
Umsatz	420,7	358,8	17%
Rohertrag	145,8	115,5	26%
EBITDA	44,9	20,7	118%
EBIT	28,9	3,2	809%

* Sämtliche Angaben zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (Immobilienfinanzierungen, Bausparen) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“.

Segment Financing Platforms

Die Geschäftsmodelle innerhalb der Produktgruppe Wohnungswirtschaft entwickelten sich trotz eines schwachen Marktumfeldes, welches durch ein zurückhaltendes Investitionsklima in der Wohnungswirtschaft im Zuge der in den letzten zwei Jahren gestiegenen Zinsen, stark steigender Baukosten durch Regulierung und der unattraktiven Förderprogramme geprägt ist, gegenüber dem sehr schwachen Vorjahr positiv.

Über die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wurden in 2024 1,18 Mrd. € vermittelt, was einem leichten Rückgang um 4% entspricht (2023: 1,22 Mrd. €). Der Vertragsbestand für die wohnungswirtschaftliche Verwaltungsplattform legte bis Jahresende insbesondere durch Neukundengewinnung gegenüber dem Vorjahresstichtag auf nun 416 Tsd. Wohneinheiten zu (+43%; 2023: 291 Tsd.). Auch das Volumen der verwalteten Mietkautionen stieg um 8% an und betrug zum Jahresende 2024 1,2 Mrd. € (2023: 1,1 Mrd. €).

Deutlich schwächer entwickelte sich das Geschäft der REM Capital in der Produktgruppe Corporate Finance. Ursächlich waren im Marktumfeld 2023 und 2024 der zeitweisen Haushaltssperre des Bundes geschlossene oder gekürzte Förderprogramme, kreditrestriktivere Banken und Investitionsverschiebungen der Kunden. Das bei REM zur Förderung, Bezuschussung oder Vermittlung abzurechnende Geschäftsvolumen sank um 24% auf 1,5 Mrd. € (2023: 1,9 Mrd. €).

Die Transaktionsvolumen in der Produktgruppe Ratenkredit stiegen zwar verglichen mit 2023 um 12% auf 6,0 Mrd. € an, jedoch bewirkten zunehmend restriktivere Banken höhere Ablehnungs- bzw. Stornoquoten.

Umsatz- und Ertragsentwicklung Segment Financing Platforms

Die im Geschäftsjahr 2024 gestiegenen Geschäftsvolumen in der Produktgruppe Wohnungswirtschaft und Ratenkredit bewirkten trotz des deutlichen Rückgangs der Geschäftsmodelle Corporate Finance einen leichten Umsatzanstieg des Gesamtsegments von 71 Mio. € auf 75 Mio. € (+6%). Der Rohertrag stieg um 4% auf 62 Mio. € (2023: 59 Mio. €). EBITDA und EBIT stiegen aufgrund der verbesserten Geschäftslage trotz weiterhin hoher Investitionen in die ERP-Lösung für die Wohnungswirtschaft um 8% bzw. 16% auf 13 Mio. € (2023: 11,8 Mio. €) bzw. 6,8 Mio. € (2023: 5,9 Mio. €). Damit wurde die Segmentprognose für das Geschäftsjahr 2024 eines prozentual niedrig zweistelligen Umsatzanstiegs und eines überproportionalen EBIT-Anstiegs, für den Umsatz zwar leicht verfehlt, für das EBIT aufgrund der Umsatzerhöhung bei Geschäftsmodellen mit geringen variablen Kosten jedoch erfüllt.

Kennzahlen Financing Platforms	2024	2023	Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)			
Vermittlungsvolumen Finanzierungsplattform Dr. Klein Wowi	1,18	1,22	-4%
Anzahl verwaltete Wohneinheiten WoWi Digital (in Tsd.)	415,7	291,4	43%
Volumen verwaltete Mietkautionen	1,18	1,09	8%
Transaktionsvolumen* Europace Ratenkredit	6,03	5,38	12%
Geschäftsvolumen Corporate Finance REM Capital	1,46	1,92	-24%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)			
Umsatz	75,4	71,1	6%
Rohertrag	61,6	59,4	4%
EBITDA	12,7	11,8	8%
EBIT	6,8	5,9	16%

* Sämtliche Angaben zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (Ratenkredite) beziehen sich auf Kenngrößen „vor Storno“.

Segment Insurance Platform

Im Produktbereich Privatversicherung schreitet die Migration und Validierung der Bestände aus den Altsystemen auf die Plattform SMART INSUR weiter voran, sodass zum 31.12.2024 4,7 Mrd. € (Jahresnettoprämie) migriert waren (2023: 4,1 Mrd. €); ein Plus von 14%. Parallel zur Migration wird ein Validierungsprozess mit den Versicherungsgesellschaften des Vertragsbestandes durchgeführt, welcher Voraussetzung für weitere Mehrwerte für Makler, Vertriebsorganisationen und Versicherungsunternehmen wie z.B. Robo-Advice darstellt. Das Volumen der migrierten und validierten Bestände beträgt mittlerweile 1,8 Mrd. €.

Die Plattform für die betriebliche Vorsorge, ePension, profitierte von den im Jahr 2023 gewonnen und in 2024 produktiv gestellten Neukunden, sodass das Volumen auf der Plattform in 2024 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 34% auf 0,29 Mrd. € (2023: 0,21 Mrd. €) anstieg.

Im Bereich Industrieversicherung wurde mit Corify der erste Marktplatz für Versicherungsrisiken der Industrie planmäßig im 2. Halbjahr 2023 mit ersten Produktapplikationen vorgestellt. Seitdem wurden erste für die Etablierung des Marktplatzes wichtige Industriemakler als Pilotkunden gewonnen und produktiv gestellt.

Umsatz- und Ertragsentwicklung Segment Insurance Platform

Insgesamt erwirtschaftete das Segment einen leichten Anstieg der Umsatzerlöse um 2% auf 67 Mio. € (2023: 65 Mio. €). Der Rohertrag des Segments sank leicht um 1% auf 33 Mio. € (2023: 33 Mio. €). Die relativ geringe Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist auch in Relation zu einem überdurchschnittlich starken Geschäft der betrieblichen Vorsorge in 2023 zu sehen, welches sich in 2024 nicht in diesem Umfang eingestellt hat. EBITDA und EBIT verbesserten sich um 14% bzw. 38% auf 8,1 Mio. € (2023: 7,1 Mio. €) bzw. 2,0 Mio. € (2023: 1,5 Mio. €). Damit wurde die Segmentprognose für das Geschäftsjahr 2024 einer leichten Verbesserung des Umsatzes und des EBIT, für den Umsatz erfüllt und für das EBIT übertroffen.

Kennzahlen Insurance Platforms	2024	2023	Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)			
Privatversicherung - Migriertes Prämienvolumen auf SMART INSUR	4,69	4,13	14%
Privatversicherung - Migriertes & validiertes Prämienvolumen auf SMART INSUR	1,83	1,45	26%
Betriebliche Vorsorge - Verwaltetes Prämienvolumen auf ePension	0,29	0,21	34%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)			
Umsatz	67,0	65,4	2%
Rohertrag	32,8	33,2	-1%
EBITDA	8,1	7,1	14%
EBIT	2,0	1,5	38%

3. Ertragslage

Ertragslage	2024 in TEUR	2023* in TEUR	Veränderung in TEUR
Umsatzerlöse	560.684	493.891	66.793
Provisionen und Leadkosten	-319.234	-284.757	-34.477
Rohertrag	241.450	209.134	32.316
Aktiviert eigenleistungen	22.389	23.156	-767
Sonstige Erträge	8.590	28.098	-19.508
Personalaufwand	-171.692	-159.570	-12.122
Sonstige Aufwendungen	-48.051	-48.127	76
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	1.700	-549	2.249
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	54.386	52.142	2.244
Abschreibungen	-36.483	-37.886	1.403
Betriebsergebnis (EBIT)	17.903	14.256	3.647
Finanzergebnis	-1.986	-1.268	-718
Geschäftsergebnis (EBT)	15.917	12.988	2.929
laufende Ertragsteuern	-10.070	-3.842	-6.228
Latente Steuern	7.265	12.305	-5.040
Konzernergebnis	13.112	21.451	-8.339

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Textabschnitt "2. Geschäftsverlauf")

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs wurden die Umsatzerlöse des Konzerns um 14% auf 560,7 Mio. € (2023: 493,9 Mio. €) gesteigert. Abzüglich der Aufwendungen für Provisionen und Leadgenerierung, im Wesentlichen für das Franchise-System von Dr. Klein sowie die Pooler-Gesellschaften in den Segmenten Real Estate & Mortgage Platforms und Insurance Platforms, ergab sich gegenüber dem Vorjahr ein um 15% höherer Rohertrag von 241,5 Mio. € (2023: 209,1 Mio. €).

Die aktivierten Eigenleistungen verringerten sich leicht um 3% auf 22,4 Mio. € und betreffen überwiegend die anteiligen Personal- und Sachkosten für die Entwicklung und Erweiterung von selbst erstellten Plattformen. Im Berichtsjahr wurden 50% (2023: 50%) der Entwicklungsaufwendungen als selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände aktiviert.

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Untervermietungen von angemieteten und aktuell nicht selbstgenutzten Büroflächen in Höhe von 2,2 Mio. € (2023: 1,8 Mio. €), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,9 Mio. € (2023: 2,5 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeitenden für die Nutzung von Firmenwagen in Höhe von 1,4 Mio. € (2023: 1,5 Mio. €). Die hohen sonstigen Erträge im Jahr 2023 entfielen im Wesentlichen (20 Mio. €) auf die Auflösung einer Kaufpreisverbindlichkeit. Bereinigt um diesen Einmaleffekt haben sich die sonstigen Erträge nur unwesentlich verändert.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 12,1 Mio. € von 159,6 Mio. € auf 171,7 Mio. € resultiert bei kaum veränderter Mitarbeiterzahl hauptsächlich aus höheren Bonus- und Tantiemerückstellungen aufgrund der guten Geschäftsentwicklung in Höhe von 8,3 Mio. € (2023: 3,5 Mio. €) sowie Gehaltserhöhungen.

Die unveränderten sonstigen Aufwendungen in Höhe 48,1 Mio. € enthalten im Wesentlichen leicht gestiegene Verwaltungsaufwendungen und etwas höhere Vertriebsaufwendungen im Zuge der guten Geschäftsentwicklung bei leicht niedrigeren weiteren Aufwendungen.

Aufgrund des positiven Einmaleffekts des Vorjahres aus der Auflösung einer Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von 20 Mio. € stieg das EBITDA trotz der guten Geschäftsentwicklung lediglich auf 54 Mio. € (2023: 52 Mio. €).

Die Abschreibungen verringerten sich leicht auf 36,5 Mio. € (2023: 37,9 Mio. €). Im Wesentlichen entfallen sie mit 19,3 Mio. € (2023: 19,8 Mio. €) auf aktivierte immaterielle Vermögensgegenstände für die Plattformen und selbstentwickelte Softwarelösungen sowie zu 10,4 Mio. € (2023: 10,1 Mio. €) auf Miet-Nutzungsrechte, im Wesentlichen für Büroflächen.

In der Folge erhöhte sich das EBIT deutlich um 26% auf 17,9 Mio. € (2023: 14,3 Mio. €).

Das Finanzergebnis enthält Zinsaufwendungen und Zinserträge. Die Zinsaufwendungen in Höhe von 2,5 Mio. € (2023: 1,8 Mio. €) betreffen überwiegend Bankdarlehen. Der Anstieg der Zinsaufwendungen ist auf die Abschreibung einer Beteiligung in Höhe von 0,6 Mio. € zurückzuführen. Die gestiegenen Zinserträge von 2,2 Mio. € (2023: 1,6 Mio. €) betreffen überwiegend kurzfristige Geldanlagen.

Das EBT des Konzerns stieg aufgrund der guten Geschäftsentwicklung um 23% auf 15,9 Mio. € (2023: 13,0 Mio. €).

Der Steueraufwand betrug im Geschäftsjahr 2,8 Mio. €, wohingegen im Jahr 2023 ein Steuerertrag in Höhe von 8,2 Mio. € angefallen war. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung fielen im Jahr 2024 deutlich höhere laufende Ertragssteuern an. Für den Ertrag aus der Auflösung eines Besserungsschein für Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 20 Mio. € waren im Vorjahr zudem keine Steueraufwendungen oder Steuererträge zu erfassen. Das Konzernergebnis sank unter anderem aufgrund dieser steuerlichen Effekte in Summe um 38% auf 13,1 Mio. € (2023: 21,2 Mio. €).

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 rechnete der Vorstand der Hypoport SE für den Gesamtkonzern mit einem Umsatz von mindestens 400 Mio. € und einem EBIT von 10 bis 20 Mio. €. Beide Ziele konnten erreicht werden. Auch ohne Berücksichtigung der Bilanzierungsanpassung der Umsatzerlöse wäre das Umsatzziel erreicht worden (Konzernumsatz ohne Bilanzierungsanpassung 459 Mio. €). Die Ertragsentwicklung des Gesamtkonzerns kann aus Sicht des Vorstands folglich als zufriedenstellend bezeichnet werden.

4. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2024 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen - soweit nicht besonders vermerkt - als mittel- und langfristig.

Vermögenslage					
	31.12.2024		Vorjahr		Veränderung
Vermögen	in TEUR	%	in TEUR	%	in TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	354.232	50,7	351.094	52,9	3.138
Sachanlagen	68.004	9,8	67.272	10,1	732
Finanzielle Vermögenswerte	751	0,1	1.207	0,2	-456
At-Equity-Beteiligungen	5.759	0,8	5.474	0,8	285
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.489	0,4	4.254	0,6	-1.765
Sonstige Vermögenswerte	244	0,0	213	0,0	31
Latente Steueransprüche	27.144	3,9	21.996	3,3	5.148
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	458.623	65,8	451.510	68,0	7.113
Vorräte	522	0,1	935	0,1	-413
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	137.188	19,7	103.692	15,6	33.496
Sonstige Vermögenswerte	8.166	1,2	7.179	1,1	987
Ertragsteuererstattungsansprüche	6.122	0,9	3.904	0,6	2.218
Flüssige Mittel	86.252	12,4	96.658	14,6	-10.406
Kurzfristig gebundenes Vermögen	238.250	34,2	212.368	32,0	25.882
Vermögen insgesamt	696.873	100,0	663.878	100,0	32.995
Kapital					
Gezeichnetes Kapital	6.872	1,0	6.872	1,0	0
Eigene Anteile	-184	0,0	-184	0,0	0
Rücklagen	347.348	49,8	332.917	50,1	14.431
	354.036	50,8	339.605	51,2	14.431
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.756	0,5	3.039	0,5	717
Eigenkapital	357.792	51,4	342.644	51,6	15.148
Bankverbindlichkeiten	108.333	15,5	108.805	16,4	-472
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	46.327	6,5	44.686	6,7	1.641
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	800	0,1	220	0,0	580
Latente Steuerschulden	15.944	2,3	18.060	2,7	-2.116
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	171.404	24,5	171.771	25,9	-367
Rückstellungen	0	0,0	497	0,1	-497
Bankverbindlichkeiten	20.486	2,9	20.748	3,1	-262
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	9.576	1,4	9.333	1,4	243
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100.797	14,4	79.936	12,0	20.861
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	3.882	0,5	2.487	0,4	1.395
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	750	0,0	750	0,1	0
Ertragsteuerschulden	6.842	1,0	2.825	0,4	4.017
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	25.344	3,6	32.887	5,0	-7.543
Kurzfristiges Fremdkapital	167.677	24,1	149.463	22,5	18.214
Kapital insgesamt	696.873	100,0	663.878	100,0	32.995

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Textabschnitt "2. Geschäftsverlauf")

Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 696,9 Mio. € und liegt damit 5% über dem Niveau vom 31. Dezember 2023 (663,9 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 458,6 Mio. € (31.12.2023: 451,5 Mio. €). 354,2 Mio. € hiervon (31.12.2023: 351,1 Mio.€) entfallen auf immaterielle Vermögensgegenstände. Darin enthalten sind im Wesentlichen unveränderte Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 229,1 Mio. € (31.12.2023: 229,1 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Plattformen mit 103,2 Mio. € (31.12.2023: 96,7 Mio. €).

Der leichte Anstieg der Sachanlagen um 0,7 Mio. € auf 68,0 Mio. € ergibt sich hauptsächlich aus Miet-Nutzungsrechten für Büroflächen und Kraftfahrzeuge nach IFRS 16.

Die kurzfristigen Vermögenswerte haben sich durch die Geschäftsausweitung auf 238,3 Mio. € (2023: 212,4 Mio. €) erhöht und entfallen im Wesentlichen auf Forderungen gegenüber Kunden und liquide Mittel.

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2024 erhöhte sich um 4,2% bzw. 14,4 Mio. € auf 354,0 Mio. € hauptsächlich durch das Konzernergebnis in Höhe von 13,1 Mio. €. Die Eigenkapitalquote (ohne Fremdanteil) verringerte sich wegen der gestiegenen Bilanzsumme leicht von 51,6% auf 51,3%.

Der Rückgang der langfristigen Schulden auf 171,4 Mio. € resultiert hauptsächlich aus um 2,1 Mio. € geringeren latenten Steuerschulden. Die latenten Steuerschulden betreffen im Wesentlichen aktivierte selbstgeschaffene Software.

Gegenläufig entwickelten sich die langfristigen Miet- und Leasingverpflichtungen mit einem Anstieg um 1,6 Mio. €.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich aufgrund der guten Geschäftsentwicklung angestiegene Tantiemeverpflichtungen mit 7,6 Mio. € (31.12.2023: 4,6 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 4,5 Mio. € (31.12.2023: 3,6 Mio. €).

Die Summe der kurzfristigen und langfristigen Bankverbindlichkeiten beträgt nahezu unverändert 128,8 Mio. € (31.12.2023: 129,6 Mio. €). Der leichte Anstieg ergab sich aus der Differenz aus den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 20,7 Mio. € und der Aufnahme von zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 20,0 Mio. €.

5. Finanzlage

Die Liquidität zum Stichtag hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtagsliquidität	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023* in TEUR	Veränderung in TEUR
Flüssige Mittel	86.252	96.658	-10.406
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	151.998	115.710	36.288
Kurzfristiges Vermögen	238.250	212.368	25.882
Kurzfristig fällige Fremdmittel	167.677	149.463	18.214
Überdeckung	70.573	62.905	7.668

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Textabschnitt "2. Geschäftsverlauf")

Das Deckungsverhältnis von mittel- und langfristig gebundenen Vermögenswerten und mittel- und langfristigem Kapital zeigt die nachstehende Übersicht:

Deckungsverhältnisse	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023* in TEUR	Veränderung in TEUR
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	458.623	451.510	7.113
Eigenkapital	357.792	342.644	15.148
	100.831	108.866	-8.035
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	171.404	171.771	-367
Überdeckung	70.573	62.905	7.668

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Textabschnitt "2. Geschäftsverlauf")

Die kurzfristig fälligen Fremdmittel von 167,7 Mio. € (2023: 149,5 Mio. €) sind zu 142% (2023: 142%) durch das kurzfristige Vermögen in Höhe von insgesamt 238,3 (2023: 212,4 Mio. €) gedeckt. Damit war der Hypoport-Konzern jederzeit in der Lage seinen Verpflichtungen nachzukommen.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 78% (2023: 76%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanz-, Erfolgs- und Liquiditätskennzahlen:

Verhältniskennzahlen	31.12.2024	31.12.2023
Return on Investment = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	3,4%	2,8%
Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	11,2%	10,7%
EBIT-Marge = EBIT / Rohertrag	7,4%	6,8%
Liquidität 1. Grades = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	51,4%	64,7%
Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Gesamtkapital	51,4%	51,6%
Fremdkapitalquote = Fremdkapital / Gesamtkapital	48,7%	48,4%
Deckungsgrad I = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	84,7%	81,9%

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Textabschnitt “2. Geschäftsverlauf”)

Zur Darstellung von Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sowie zur Offenlegung der Entwicklung der finanziellen Lage während des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir die Konzernkapitalflussrechnung herangezogen. Diese zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit). Positive Beträge bedeuten Mittelzufluss, negative Beträge stehen für Mittelabfluss.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow vor Veränderung des Working Capitals aufgrund der guten operativen Entwicklung des Konzerns gegenüber dem Vorjahr um 48% bzw. 14,4 Mio. € auf 44,5 Mio. € (2023: 30,2 Mio. €). Die Mittelbindung im Working Capital erhöhte sich um 11,0 Mio. € auf minus 4,3 Mio. € (2023: 6,6 Mio. €). Insgesamt wurde somit zum 31. Dezember 2024 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 40,2 Mio. € (2023: 36,8 Mio. €) generiert.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 38,5 Mio. € (2023: 31,2 Mio. €) betrifft hauptsächlich Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 27,0 Mio. € (2023: 29,2 Mio. €) und den Erwerb der restlichen 49% Anteile an der ePension GmbH & Co. KG und E & P Pensionsmanagement GmbH mit insgesamt 9,2 Mio. €.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 12,1 Mio. € (2023: Mittelzufluss 61,1 Mio. €) betrifft im Wesentlichen die Aufnahme von Bankdarlehen mit 20,0 Mio. € (2023: 40,0 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 20,7 Mio. € (2023: 18,0 Mio. €) sowie die planmäßige Tilgung von Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen mit 10,2 Mio. € (2023: 10,0 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 86,2 Mio. € zum 31. Dezember 2024 um 10,4 Mio. € niedriger als zum Anfang des Jahres und setzt sich im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten zusammen. Zusätzlich verfügt die Muttergesellschaft über zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 14,9 Mio. €.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns im Jahr 2024 war durch das positivere Marktumfeld in der privaten Immobilienfinanzierung geprägt und hat unsere Erwartungen hinsichtlich des EBIT und der Umsatzerlöse erfüllt. Die Ertragslage ist für den Vorstand aufgrund der positiven EBIT-Entwicklung zufriedenstellend. Die Vermögens- und Finanzlage sind unter Berücksichtigung der Eigenkapitalquote und Liquidität als solide und stabil zu bewerten.

6. Investitionen und Finanzierung

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2024 betrafen Investitionen in selbstgeschaffene Software von insgesamt 25,2 Mio. €.

Die Investitionen wurden sowohl aus dem operativen Cashflow, bestehender Liquidität als auch durch Aufnahme von Bankdarlehen finanziert.

7. Nicht bilanziertes Vermögen

Die Hypoport SE verfügt zum Bilanzstichtag über 183.665 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2024 von ca. 30,9 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen, zur Finanzierung von Akquisitionen und zur Veräußerung einsetzen. Die Aktien können ebenfalls eingezogen werden.

Einen nur zum Teil in unseren Tochtergesellschaften bilanzierten Vermögenswert stellen die selbst geschaffenen Softwarelösungen für die z.B. Abwicklung von Finanzierungstransaktionen, die Verwaltung von Versicherungsbeständen sowie Vermarktung, Verwaltung und Bewertung von Immobilien dar. Durch die Nutzungsüberlassung der Software an Kunden werden zukünftige Erträge der Tochtergesellschaften und damit Erträge aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungsverträgen für die Hypoport SE generiert.

Einige Tochtergesellschaften gewinnen im Rahmen ihrer Vermittlungstätigkeit Erkenntnisse über die Vermögens- und Einkommenssituation ihrer Kunden sowie über die abgeschlossenen Finanzdienstleistungsprodukte. Dieser Kunden- und Vertragsbestand stellt einen nicht bilanzierten Vermögenswert dar, da diese Informationen zukünftig für einen bedarfsgerechten Vertrieb weiterer Finanzdienstleistungsprodukte sowie Anschlussfinanzierungen beim gleichen Kunden genutzt werden können. Somit kann sich insbesondere die Dr. Klein Privatkunden AG z.B. bei abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen rechtzeitig vor dem Ablauf der ursprünglich vermittelten Zinsbindung beratend in die Prolongation oder Umfinanzierung einschalten und kann hierfür vom Produktanbieter erneut eine Provision erhalten. Hieraus entsteht weiteres Potenzial für Provisionserträge.

In allen Segmenten stellen Tochtergesellschaften mehreren tausend Finanzberatern Plattformen zum Betrieb ihres Immobilienfinanzierungs-, Bauspar-, Ratenkredit- und Versicherungsgeschäftes zur Verfügung. Auf diesen Plattformen wird eine Vertriebskraft vereint, was wiederum eine Anziehungskraft auf weitere Produktanbieter mit gleichen oder verwandten Produkten ausübt. Diese zukünftige potenzielle Steigerung des Produktangebots ermöglicht zusätzliche Transaktionen auf den Marktplätzen und stellt einen nicht unerheblichen nicht bilanzierten Vermögensgegenstand dar. Darüber hinaus kann den angeschlossenen Finanzierungs- & Versicherungsberatern die einfache Mitwirkung bei der Prolongation, Beitragserhöhung, Umfinanzierung bzw. Umdeckung der bereits über die Marktplätze vermittelten Finanzdienstleistungsprodukte ermöglicht und hieran durch zusätzliche Vermittlungsprovisionen partizipiert werden.

[Die Tochtergesellschaft Dr. Klein Privatkunden AG verfügt über eine positiv besetzte Marke mit hoher Bekanntheit. „Dr. Klein“ ist regelmäßig mehrfach Testsieger in den unterschiedlichen Analysen unabhängiger Verbrauchermedien. Die regional vertretenen Franchisenehmer und Berater sorgt für eine zusätzliche Bekanntheit auch außerhalb des Internets. Neue Kunden unterstützen die Bekanntheit der Marke nach einem positiven Beratungserlebnis bei Dr. Klein durch Weiterempfehlung. Dies stellt nach Meinung des Vorstands einen nicht unerheblichen, nicht bilanzierten Wert dar, da eine vertraute Marke ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten ist.]¹

8. Mitarbeitende

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeitenden des Hypoport-Konzerns hat sich um 1% auf 2.222 Mitarbeitende (2023: 2.199) erhöht. Zum Stichtag 31.12.2024 waren 2.199 Mitarbeitende (31.12.2023: 2.209) im Hypoport-Konzern beschäftigt.

Die Mitarbeitenden eines Unternehmens stellen in der heutigen, von zahlreichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen geprägten Geschäftswelt den entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Der nachhaltige Erfolg sowie die Weiterentwicklung eines Unternehmens werden wesentlich durch gut ausgebildete und motivierte Mitarbeitende getragen. Mit ihrer fachlichen und interdisziplinären Qualifikation, Kreativität und Motivation bestimmen sie die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit des gesamten Hypoport-Konzerns. Im Bewusstsein dieser Tatsache setzt Hypoport laufend Maßnahmen zur Förderung und Fortbildung jedes einzelnen Mitarbeitenden sowie zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur um.

1) Dieser Absatz konnte im Rahmen der Abschlussprüfung nicht geprüft werden.

Hierfür hat Hypoport sechs Prinzipien für den gesamten Konzern definiert, nach denen sich die Hypoport-Unternehmen ausrichten:

- Netzwerk
- Miteinander
- Vielfalt
- Führung
- Selbstorganisation
- Lernen

Um den Zusammenhalt im und als Netzwerk (1) spürbar werden zu lassen, braucht es ein gutes Miteinander (2); ein tief empfundenes Wir-Gefühl, das trägt und in der Lage ist, Vielfalt (3) zu fördern und zu halten. Für den Erfolg in all unseren Märkten müssen wir im Unternehmen die Vielfalt unserer potenziellen Kunden abbilden. Um als Netzwerk erfolgreich zu sein, bedarf es außerdem einer bewussten Führung (4), die Entscheidungsfindungsprozesse und den Grad der Selbstorganisation (5) bestimmt um stets so schnell wie möglich die besten Entscheidungen zu treffen. Und da die Auseinandersetzung mit den Prinzipien ein nie abgeschlossener Prozess ist, in dem immer wieder aufs Neue erlernt wird, wie die Prinzipien im Arbeitsalltag umgesetzt werden können, werden die Prinzipien quasi abschließend vom Prinzip Lernen (6) gerahmt.

Ausführlichere Informationen zum Thema Mitarbeitende können der nichtfinanziellen Erklärung (Nachhaltigkeitsbericht) auf der Homepage der Gesellschaft sowie der Karriereseite des Konzerns entnommen werden.

9. Übernahmerechtliche Angaben

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.872.164 €. Es ist aufgeteilt in 6.872.164 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Die Hypoport SE verfügt zum Bilanzstichtag über 183.665 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2024 von ca. 30,9 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen, zur Finanzierung von Akquisitionen und zur Veräußerung einsetzen. Die Aktien können ebenfalls eingezogen werden. Für weiteren Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG wird auf Abschnitt 4.1 des Anhang verwiesen.

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des Aktiengesetzes, insbesondere aus den §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts bestanden folgende uns bekannte Beteiligungen am Kapital der Hypoport SE:

Ronald Slabke, Berlin, hält 32,4% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 31,0% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Weitere direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die zehn vom Hundert der Stimmrechte überschreiten, bestehen nicht.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht. Insbesondere existieren keine Entsendungsrechte in den Aufsichtsrat gemäß § 101 Abs. 2 AktG.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Soweit Arbeitnehmer der Hypoport SE am Kapital der Gesellschaft beteiligt sind, üben diese die Stimmrechtskontrolle unmittelbar aus.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat nach Maßgabe der §§ 84 und 85 AktG sowie § 5 Abs. 2 der Satzung bestellt. Der Vorstand besteht gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung aus mindestens zwei Personen; die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, wird das Mitglied nach § 85 AktG in dringenden Fällen auf Antrag eines Beteiligten gerichtlich bestellt.

Eine Änderung der Satzung bedarf nach § 179 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung und ist nach § 16 der Satzung soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen. Die Befugnis zu Änderungen, die nur die Fassung betreffen, ist gemäß § 19 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2024 wurde die bestehende, von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 9. Juni 2020 beschlossene Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2025 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen um bis zu insgesamt 2.799.061,00 € zu erhöhen, aufgehoben. Mit Beschluss derselben Hauptversammlung vom 4. Juni 2024 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 3. Juni 2029 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig

oder mehrmals um insgesamt bis zu 2.748.865,00 € durch Ausgabe von bis zu 2.748.865 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2024/I“). Der Vorstand entscheidet über einen möglichen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport SE befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport SE, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 8. Juni 2025. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Die Hypoport SE hat mit einer Bank einen Kreditvertrag vereinbart, der ein Kündigungsrecht der Darlehensgeber für den Fall vorsieht, dass eine oder mehrere Personen die Kontrolle über die Hypoport SE erlangen oder über mehr als 30% des ausgegebenen Kapitals der Gesellschaft verfügen und eine Einigung über die Fortsetzung zu gegebenenfalls veränderten Konditionen nicht erzielt werden kann.

Die Vereinbarung eines derartigen Rechts ist marktüblich. Die Ausübung dieses Rechts aus dem oben genannten Vertrag im Falle eines Kontrollwechsels, der die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, könnte minimale Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen der Hypoport SE, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen worden sind, existieren nicht.

10. Erklärung zur Unternehmensführung

Die Hypoport SE hat die nach § 289f Abs. 1 und § 315d Abs. 1 HGB vorgeschriebenen Erklärung abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens (<https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/>) dauerhaft zugänglich gemacht. Die Erklärung zur Unternehmensführung enthält auch die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG.

11. Nichtfinanzieller Bericht

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2024 einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht gemäß § 315b Abs. 3 HGB erstellt. Dieser ist nicht Teil des Lageberichts, sondern wird auf der Internetseite unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> veröffentlicht.

II. Risiko- und Chancenbericht

Unternehmerisches Handeln ist untrennbar mit der Übernahme von Risiken und dem Nutzen von Chancen verbunden. Risiken und Chancen können sich folglich sowohl negativ als auch positiv auf Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auch der Hypoport-Gruppe auswirken. Risiko bedeutet für Hypoport die Gefahr möglicher Verluste oder entgangener Gewinne. Chancen bedeuten die Nutzung von Möglichkeiten zur Steigerung des Konzernumsatzes und des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT). Risiken und Chancen können dabei sowohl durch interne als auch durch externe Ereignisse ausgelöst werden. Die Risiko- und Chancenpolitik der Hypoport SE orientiert sich dabei an drei vorrangigen Zielen:

- den Wert des Unternehmens stetig und nachhaltig zu steigern,
- die mittelfristigen finanziellen Ziele – also die Jahresprognose (vgl. Textabschnitt „Prognosebericht“) zu erreichen und
- den Fortbestand des Unternehmens langfristig zu sichern.

Wir sehen Risiko- und Chancenmanagement daher primär als unternehmerische Aufgabe, die darin besteht, Chancen rechtzeitig zu nutzen, Risiken so früh wie möglich zu identifizieren und beide Seiten verantwortungsbewusst und wertorientiert gegeneinander abzuwägen, um so die drei vorrangigen Ziele der Risiko- und Chancenpolitik zu erreichen. Aufgabe des Vorstands, Managements und aller Mitarbeitenden ist es, in fortlaufenden Prozessen die Eintrittswahrscheinlichkeiten bei den Faktoren im Sinne des Unternehmens zu optimieren.

1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem

Hypoport verfügt über ein strukturiertes Risikomanagement und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 und Abs. 3 AktG.

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem ist fester Bestandteil unserer Geschäftsprozesse. Es berücksichtigt die rechtlichen Anforderungen, die sich aus Gesetzen, der Rechtsprechung, dem Deutschen Corporate Governance Kodex und internationalen Rechnungslegungsstandards ergeben.

Das Risikomanagement liegt in der Verantwortung des Vorstands der Hypoport SE. Überwacht wird es vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der Hypoport SE. Als unabhängige Instanz überwacht darüber hinaus die Interne Revision die Wirksamkeit des Risikomanagements.

Der Risikomanagementprozess wurde durch den Vorstand an das zentrale Risikomanagement delegiert.

Die Organisation des Risikomanagements, die verwendeten Methoden und die implementierten Prozesse sind im Risikomanagementhandbuch des Hypoport-Konzerns schriftlich dokumentiert. Das Handbuch steht allen verantwortlichen Mitarbeitenden zur Verfügung.

In der Risikostrategie, die aus der Unternehmensstrategie abgeleitet wurde, sind die Eckpunkte für die Analyse der Risikotragfähigkeit und die Risikotoleranz des Unternehmens festgelegt. Bei der Ermittlung der freien Risikotragfähigkeit wird definierten Bilanzpositionen die Summe der Schadenserwartungswerte aller identifizierten Einzelrisiken gegenübergestellt. Der Schadenserwartungswert eines Risikos wird aus der Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der potenziellen Schadenshöhe berechnet.

In den Prozess der Risikoidentifizierung und -bewertung sind die Risikoverantwortlichen aus den verschiedenen Funktionsbereichen und das zentrale Risikomanagement eingebunden.

Die erfassten Risiken werden im Zuge der Risikoanalyse hinsichtlich der Ursache-Wirkung-Zusammenhänge untersucht sowie im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und ihre Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenssituation des Unternehmens eingeschätzt. Dabei wird zunächst eine Bruttobetrachtung des Risikos, also eine Einschätzung vor der Umsetzung risikobegrenzender Maßnahmen, vorgenommen. Anschließend erfolgt die Nettobetrachtung unter Berücksichtigung der etablierten risikoreduzierenden Maßnahmen.

Aus der Risikostrategie leiten sich sowohl die unternehmensindividuelle Risikotoleranz als auch die Risikotragfähigkeit ab. Der Aspekt, inwiefern das Zusammenwirken mehrerer, an sich nicht bestandsgefährdender Risiken zu bestandsgefährdenden Entwicklungen führen könnte, wird analytisch betrachtet. Hierfür werden die vorhandenen Risikobewertungen der Geschäftsfelder zu Rate gezogen und sinnvolle Gruppierungen der Einzelrisiken erarbeitet. Quantitative bzw. stochastische Methoden der Risikoaggregation wurden nicht eingesetzt. Durch die langjährige Erfahrung, die Einfachheit und die klare Fokussierung unserer Geschäftsmodelle erscheint uns dieses Vorgehen hilfreicher als eine quantitative bzw. stochastische Bewertung. Dabei wurden keine Risiken identifiziert, die einzeln oder in Wechselwirkung mit anderen Risiken bestandsgefährdend sein könnten.

Die identifizierten Risiken werden im Sinne der Hypoport-Risikostrategie gesteuert. Diese Steuerung kann die Risikovermeidung, -beherrschung oder -reduktion durch geeignete Gegenmaßnahmen, die Übertragung von Risiken oder die bewusste Akzeptanz von Risiken zum Ziel haben. Die Einhaltung der getroffenen risikobegrenzenden Maßnahmen wird durch den Risikoverantwortlichen überwacht.

Das Risikomanagementsystem des Hypoport-Konzerns unterliegt der kontinuierlichen Überprüfung und Verbesserung, um auf veränderte Rahmenbedingungen zeitnah zu reagieren.

Innerhalb der Hypoport-Gruppe existiert eine vorgegebene Kommunikationsstruktur sowohl zur kontinuierlichen als auch zur Ad-hoc-Berichterstattung über die Risikolage. Risiken werden quartalsweise an den Vorstand berichtet. Werden außerhalb des Turnus Risiken identifiziert, sind diese abhängig von ihrer Bedeutung unmittelbar an das zentrale Risikomanagement oder direkt an den Vorstand zu melden. Damit wird zu jeder Zeit eine umfassende und aktuelle Analyse der Risikosituation gewährleistet. Der Vorstand informiert den Prüfungsausschuss einmal im Geschäftsjahr umfassend über die Risikolage der Hypoport SE; bei einer unerwarteten erheblichen Änderung wird der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats zeitnah vom Vorstand unterrichtet.

Internes Überwachungssystem

Kernpunkt der internen Überwachung bei Hypoport ist eine Funktionstrennung. Diese wird durch die Organisationsstruktur, Stellenbeschreibungen und Prozesse sichergestellt. Sie sind im elektronischen Unternehmenshandbuch festgeschrieben und werden auf Einhaltung überprüft. In Ergänzung dieser Regelungen stellt die Konzern-Revision durch Prüfungen im Rahmen ihrer Überwachungstätigkeit die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des Systems sicher.

Die Prüftätigkeit und die Erstellung der Prüfberichte der Internen Revision erfolgen in Abstimmung und auf Verlangen des Vorstands und Aufsichtsrats der Hypoport SE. Des Weiteren kann die Interne Revision der Hypoport SE beim Auftreten von Risiken kurzfristige Sonderprüfungen durchführen. Zusätzlich sind Tochterunternehmen im Konzern als Dienstleister ihrer Kunden verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, die die Kontinuität und Qualität der ausgelagerten Prozesse von Banken und Versicherungsunternehmen gewährleisten. Dazu gehört auch, dass der Hypoport-Konzern den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Partner sowie deren Auskunfts-, Einichts-, Prüfungs- und Zutrittsrechten nachkommt.

Als Unternehmen dessen Geschäft auf Vertrauen basiert, hat bei Hypoport der Datenschutz eine besondere Priorität. Dieser wird intern durch im Bereich Datenschutz vom TÜV-zertifizierte Mitarbeiter, durch Mitarbeiter-Datenschutzschulungen sowie durch die Bestellung von externen Datenschutzbeauftragten sichergestellt. Zu den weiteren Aufgaben im Bereich Datenschutz gehören die Etablierung und Überwachung datenschutzrechtlich konformer Prozesse und die Bearbeitung von Anfragen von Kunden, Partnern und Mitarbeitenden.

Controlling und Steuerungssystem

Ein Controlling-Prozess unterstützt die Früherkennung von relevanten Risiken und Chancen mit Hilfe einer Unternehmensplanung und eines internen Berichtswesens.

Im Rahmen der Unternehmensplanung schätzt Hypoport die potenziellen Risiken und Chancen im Vorfeld wesentlicher Geschäftsentscheidungen ein. Daraus resultiert eine systematische Formulierung lang- und kurzfristiger Geschäftsziele bis auf Segmentebene bzw. auf Kostenstellenebene.

Begleitet wird das Risiko- und Chancenmanagement durch eine kontinuierliche Beobachtung des Markt- und Wettbewerbsumfelds aus den verschiedensten Blickwinkeln von Hypoport. Die Zielerreichung (Soll-/Istvergleich) wird auf allen Führungsebenen im Rahmen regelmäßiger Besprechungen überprüft, Steuerungsmaßnahmen werden dort vereinbart und deren Wirksamkeit überprüft. Das Berichtswesen ermöglicht eine Überwachung solcher Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit.

Frühwarnsysteme

Informationen über zukünftige Entwicklungen werden über regelmäßige Besprechungen, Berichte und Protokolle im Unternehmen über alle Ebenen ausgetauscht und an geeigneter Stelle beurteilt. So wird sichergestellt, dass interne und externe Informationen zeitnah auf Risikorelevanz untersucht werden können und die Ergebnisse in unternehmensübergreifendes Handeln umgesetzt werden.

Aus der Gesamtheit der Risiken, denen der Hypoport-Konzern ausgesetzt ist, sind nachfolgend diejenigen Risikoarten dargestellt, die aus heutiger Sicht als wesentlich einzuschätzen sind.

2. Risikoarten

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Das Hypoport-Geschäftsumfeld wird durch Veränderungen der ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Wir beobachten daher fortwährend die politischen, ökonomischen, regulatorischen und konjunkturellen Entwicklungen in den Märkten, in denen wir uns bewegen (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“). Management und Vertrieb nutzen bei der Einschätzung der Zielmärkte permanent die jeweils verfügbaren internen und externen Informationsquellen, um die bevorstehenden Veränderungen auf den Märkten möglichst frühzeitig identifizieren zu können sowie die strategische und operative Ausrichtung vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen entsprechend anzupassen.

Branchen- und Umfeldrisiken

Branchentypische Risiken für den Hypoport-Konzern ergeben sich insbesondere im Zusammenhang mit Veränderungen der Märkte für Wohnen, Finanzierungen und Versicherungen. Dabei spielen steuer- und sozialpolitische Rahmenbedingungen, Einflüsse des Kapitalmarktes und regulatorische Anforderungen an die Vermittlertätigkeit eine wesentliche Rolle.

Sollten gleichzeitig mehrere wichtige Produkthanbieter des Hypoport-Konzerns keine wettbewerbsfähigen Konditionen oder Produkte anbieten, ihre Zusammenarbeit beenden oder die Vergütung kürzen sowie einer oder mehrere relevante Vertriebspartner die Zusammenarbeit mit dem Hypoport-Konzern einschränken oder beenden, könnte dies zu einem Umsatzrückgang führen. Durch die hohe Anzahl und Verschiedenartigkeit der Produkthanbieter und Vertriebspartner ist die Abhängigkeit von einzelnen Partnern und damit auch das Risiko für den Hypoport-Konzern begrenzt. Insgesamt verfügt der Hypoport-Konzern über eine breite Palette leistungsstarker Partner. Die Konzernunternehmen vermitteln Finanzprodukte von über 800 Banken, Versicherungen und Bausparkassen.

Die mit der Produktauswahl verbundenen Risiken werden durch die Zusammenarbeit mit renommierten Produkthanbietern auf Basis einer langfristig angelegten Partnerschaft begrenzt. Durch eine umfassende Marktbeobachtung identifiziert der Hypoport-Konzern Kundenbedürfnisse und Markttrends, die dann in Zusammenarbeit mit den Produktpartnern mit wettbewerbsfähigen, auf

die Kundenwünsche zugeschnittenen Produkten bedient werden. Hierdurch begegnen wir auch möglichen Margenverlusten aufgrund des starken Wettbewerbs in unseren Märkten. Im ständigen Dialog mit den Partnern stellt Hypoport die Qualität und Wettbewerbsfähigkeit des Produktportfolios sicher. Trotz einer Vielzahl von Produktpartnern kann sich im Zuge verschärfter Kreditvergabe der Mehrzahl der Produktpartner durch makroökonomische oder regulatorische Einflüsse die Anzahl der vergebenen Kredite reduzieren und hierdurch ein negativer Einfluss auf den Konzernumsatz erfolgen.

Ein wichtiges Umfeldrisiko ist eine Abschwächung der Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen, da ein bedeutender Teil der Konzernaktivitäten auf diesen Produktbereich ausgerichtet ist. Impulse für eine Abschwächung könnten hierbei im Wesentlichen vom Wohnimmobilienmarkt und der langfristigen Zinsentwicklung ausgehen.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich aufgrund des kontinuierlichen Zuzugs, einer höheren Lebenserwartung, mehr Single-Haushalten sowie dem höheren Flächenbedarf auch aufgrund von Homeoffice-Tätigkeit seit Jahren in einer Wachstumsphase (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“). Aufgrund der im Textabschnitt „Branchenverlauf“ beschriebenen Faktoren hielten sich die institutionellen Wohnungsunternehmen mit Transaktionen im Jahr 2024 temporär weiterhin zurück, während private Verbraucher gegenüber 2023 vermehrt Transaktionen tätigten. Dem Risiko wurde bereits vor einigen Jahren durch Diversifizierung des Geschäftsmodells begegnet z.B. durch erfolgten Aufbau zwei neuer Segmente „Financing Platforms“ und „Insurance Platforms“. Zudem rechnet Hypoport aufgrund des immer kleiner werdenden Angebots an Mietwohnungen, verbunden mit steigenden Mieten, steigenden Baukosten und einer weiteren Normalisierung der negativen Faktoren aus den Geschäftsjahren 2022 und 2023 mit einem weiteren Wiederanstieg des Immobilienfinanzierungsvolumens in Deutschland.

Die Entwicklung für langfristige Kapitalmarktzinsen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit den Erfolg mehrerer Konzernunternehmen haben. Im Zuge der gegenüber 2023 gesunkenen Zinsen verbesserte sich wie oben beschrieben die Abschlussneigung der privaten Verbraucher. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunktur- und Staatschuldenumfeld im Euroraum sowie einer sich tendenziell beruhigenden Inflation rechnen wir zurzeit nicht mit einem Anstieg des langfristigen Zinsniveaus.

Darüber hinaus könnte der Wettbewerbsdruck durch weitere Anbieter von Immobilienfinanzierungen mit vergleichbarem Geschäftsmodell wachsen. Hypoport begegnet diesem Risiko durch enge Dialoge mit seinen Kunden, Produkthanbietern und Franchisepartnern, um die Vorteile und Mehrwerte seines Geschäftsmodells herauszuarbeiten.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Finanzvertrieb als Akquisitionsmedium und die Finanzmarktplätze als Kommunikations- und Transaktionsmedium ist der Hypoport-Konzern im Besonderen auf die Akzeptanz und Verfügbarkeit des Internets durch seine Kunden und Partner angewiesen. Eine Beeinträchtigung der Akzeptanz oder technischen Verfügbarkeit des Internets könnte erhebliche Folgen für den Erfolg mehrerer Tochtergesellschaften haben. Die gelegentlich aufkommende kritische Diskussion über die Sicherheit des Internets und der transportierten Daten konnte in der Vergangenheit der positiven Entwicklung der Internetnutzung keinen Dämpfer zufügen. Die steigende Bedeutung des Internets für die gesamte Volkswirtschaft sowie die hohen Investitionen der Telekommunikationsbranche in die Infrastruktur des Netzes lassen dauerhafte globale technische Beeinträchtigungen der Verfügbarkeit des Internets nicht erwarten.

Ebenfalls hoch bleibt der Wettbewerb um qualifizierte Finanzberater. Eine transparente Vertragsgestaltung, eine wettbewerbsfähige Vergütung, die Qualität unserer Beratung und unsere Unabhängigkeit geben uns seit Jahren eine aussichtsreiche Marktposition.

Die immer restriktiver werdenden gesetzlichen Anforderungen in der Finanzberatung und bei Finanzprodukten sowie technische Neuerungen erfordern effiziente Unternehmensgrößen. Der Finanzdienstleistungsmarkt befindet sich in einem Konsolidierungs- und Konzentrationsprozess. Um die „kritische Größe“ zu erreichen, ist der Markt heute von Fusionen und Übernahmen geprägt. Eine feindliche Übernahme ist angesichts der heutigen Aktionärsstruktur als äußerst unwahrscheinlich zu betrachten. Gleichwohl wird die Aktionärsstruktur zeitnah und aufmerksam auf eventuelle Verschiebungen überprüft.

Die Auswirkungen der Branchen- und Umfeldrisiken auf die Ertrags- und Vermögenssituation des Unternehmens werden insgesamt, unverändert zum Vorjahr, als gering eingeschätzt.

Operative Risiken

In einem Wachstumsunternehmen spielt die Verfügbarkeit von bestehendem und neuem Know-how eine besondere Rolle. Daher zählt ein Personalverlust zu möglichen operativen Risiken für den Hypoport-Konzern. Hypoport führt regelmäßig eine Personalplanung durch, um die benötigten Ressourcen entweder intern oder über externe Partner abzudecken. Zudem werden turnusmäßige Entwicklungs- und Leistungsbeurteilungsgespräche zur Mitarbeiterbindung auf allen Ebenen geführt. Aus- und Weiterbildungsangebote, Karriereperspektiven, Sozialleistungen und Entlohnungsmodelle fördern die Mitarbeiterbindung. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf die nicht-finanzielle Erklärung. Dem Risiko wird somit durch diese Maßnahmen begegnet.

Für alle Geschäftsmodelle in der Hypoport-Gruppe ist die Informationstechnologie (nachfolgend „IT“) von zentraler Bedeutung. Ein Ausfall der Plattformen würde nicht nur zu Umsatzausfällen bei den transaktions- und verwaltungsbasierenden Geschäftsmodellen unserer Tochtergesellschaften führen, sondern würde die Arbeit unter anderem unseres Finanzvertriebs Dr. Klein Privatkunden AG, sowie Produkt- und Vertriebspartner beeinträchtigen und könnte den allgemeinen Leumund der Hypoport SE als Technologiepartner beschädigen.

Zur Begrenzung der IT-Risiken verfolgt Hypoport daher eine konzernweite IT-Strategie. Bei der Auswahl unserer IT-Systeme und IT-Dienstleister entscheiden wir uns überwiegend für Stan-

dardsoftware namhafter Anbieter bzw. renommierter Dienstleister. Konzernspezifische Eigenentwicklungen zur Ergänzung standardisierter Softwarelösungen unterliegen einer fortlaufenden Qualitätskontrolle. Zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion unterziehen wir jedes IT-System vor Inbetriebnahme umfangreichen Tests. Moderne Rechenzentren mit ausgelagerten Notfallbetriebsstätten, Back-Up-Systeme und Spiegeldatenbanken zielen auf die Sicherung der Datenbestände des Hypoport-Konzerns. Vor unberechtigten Zugriffen werden die IT-Systeme des Hypoport-Konzerns durch spezielle Zugangs- und Berechtigungskonzepte geschützt, die Datenschutzbeauftragte überwachen. Die IT-Systeme sind zudem durch einen umfangreichen Virenschutz und eine wirksame IT-Security geschützt.

Um die Leistungsfähigkeit unserer IT-Systeme zu gewährleisten, werden jährlich erhebliche Investitionen in den Ausbau der IT-Infrastruktur und IT-Anwendungssysteme getätigt.

Der Aufbau und das Pflegen eines Markenimages ist ein wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Produktpolitik. Namen und Logos der Hypoport SE sowie der Tochtergesellschaften sind wo immer möglich eingetragene Marken und damit vor unrechtmäßigem Gebrauch geschützt. Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen sind mit neuen Anforderungen und gegebenenfalls Risiken verbunden. Alle Bestrebungen, um eine weitergehende Regulierung des Finanzdienstleistungsmarktes in Deutschland, die insbesondere das Ziel eines erhöhten Verbraucherschutzes verfolgen, beobachtet der Hypoport-Konzern laufend und analysiert frühzeitig deren Auswirkungen auf das Geschäftsmodell sowie auf die strategische Positionierung in den Märkten. Den gestiegenen Anforderungen, verbunden mit einer zunehmenden Überwachung durch die Aufsichtsbehörden, wird Hypoport insbesondere mit einer systematischen Weiterentwicklung der Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie der Weiterentwicklung des Risiko- und Compliance-Managements begegnen.

Mit dem Abschluss von Versicherungen für mögliche Haftungsrisiken und Schadensfälle stellt Hypoport sicher, dass die operativen Risiken des Konzerns abgesichert und begrenzt werden. Der Versicherungsumfang wird regelmäßig überprüft und im Bedarfsfall an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

Die Auswirkungen der operativen Risiken auf die Ertrags- und Vermögenssituation des Unternehmens werden insgesamt, unverändert zum Vorjahr, als gering eingeschätzt.

Finanzrisiken

Die Hypoport SE ist als Unternehmen einer Vielzahl von Finanzrisiken ausgesetzt. Durch das Wachstum steigt der Kapitalbedarf der Gesellschaft stetig. Die Deckung dieses Kapitalbedarfs erfolgt durch eine enge Zusammenarbeit mit den Fremdkapital- und Eigenkapitalgebern. Die Aktionäre tragen hierbei durch die Thesaurierung von Gewinnen zur Stärkung der Finanzkraft und der Senkung von Finanzrisiken bei.

Um die Versorgung des Unternehmens mit Fremdkapital sicherzustellen, unterhält die Hypoport SE Geschäftsbeziehungen mit mehreren Kreditinstituten. Anstehender Fremdkapitalbedarf wird mit diesen frühzeitig abgestimmt. Unsere Bankpartner unterliegen entsprechenden Auswahlkriterien, Beurteilungen und permanenten Überprüfungen auf Partner- und Leistungsfähigkeit.

Dadurch vermindern wir das Risiko von kurzfristigen Fälligkeiten durch solche Kreditinstitute, die häufigen strategischen Änderungen unterworfen werden.

Die mit Kreditinstituten eingegangenen Darlehensverträge beinhalten marktübliche Vereinbarungen (Covenants) über die Einhaltung definierter Finanzkennzahlen. Grundsätzliche besteht das Risiko der Nichteinhaltung dieser Covenants, was zur sofortigen Fälligkeit der ausbezahlten Darlehen berechtigen würde. Die Einhaltung der Covenants wird von den Bereichen Controlling und Treasury überwacht und der Nachweis entsprechend den Vereinbarungen mit den Kreditinstituten erbracht. Zu dem Stichtag für das Geschäftsjahr 2024 wurden alle vereinbarten Covenants eingehalten.

Die Liquiditätssteuerung ist eine Kernfunktion des Bereichs Treasury. Zur Liquiditätssteuerung und zur Anlage von Liquiditätsüberschüssen betreibt der Hypoport-Konzern ein zentrales Cash-Management unter Einbindung aller wesentlichen Konzerngesellschaften. In Ergänzung verfügt Hypoport über Kreditlinien mehrerer Partnerbanken.

Provisionen sind die wichtigste Quelle der Erträge und des Cashflows der Hypoport-Gruppe. In den Controlling-Bereichen werden die Auswirkungen potenzieller Veränderungen der geltenden Provisionsmodelle sowie der regulatorischen und steuergesetzlichen Rahmenbedingungen auf die vermittelten Produkte laufend analysiert.

Ein weiterer Aspekt der Finanzrisiken sind Kreditrisiken aus Forderungen. Die Zulässigkeit von Kreditgewährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen des Hypoport-Konzerns bestehen überwiegend gegenüber mittleren und großen Finanzdienstleistern, Banken und Versicherungen. Ausfallrisiken resultieren vorrangig aus Provisionsforderungen gegenüber Produktpartnern, vereinzelt auch gegenüber Vertriebspartnern und Kunden. In der Natur des Vermittlungsgeschäfts liegt ein zum Teil mehrwöchiger Zeitraum bis zur Zahlung durch die Produktpartner. Daher werden in Einzelfällen erwirtschaftete, aber noch nicht vereinnahmte Provisionen vorab an den Vertriebspartner ausgezahlt. Der Hypoport-Konzern begegnet diesen Risiken durch ein umfassendes Forderungsmanagement und durch strenge Kriterien bei der Auswahl seiner Geschäftspartner. Auf Forderungen, die aus heutiger Sicht risikobehaftet sind, werden entsprechende Wertberichtigungen gebildet. Diese berücksichtigen zeitnahe Informationen über die Bonität der Schuldner, zu erwartende Provisionseinnahmen sowie die Altersstruktur der Forderungen.

Für Stornorisiken aus dem Versicherungsgeschäft sorgt der Hypoport-Konzern durch entsprechende Stornoreserveeinbehalte bei den Vermittlern und Stornorückstellungen vor. Deren Höhe bemisst sich an dem im Haftungszeitraum zugeflossenen Provisionsaufkommen sowie den zu erwartenden Provisionsforderungen.

Das Zinsrisiko des Konzerns entsteht durch langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung setzen den Konzern zinsbedingten Cashflow-Risiken aus. Die Finanzrisikopolitik des Konzerns sieht vor, dass der überwiegende Anteil der aufgenommenen Verbindlichkeiten festverzinslich ist.

Ein transparentes Reporting und eine stabile Bilanzstruktur tragen zusätzlich dazu bei, Finanzierungsrisiken zu begrenzen. Dies wird unterstützt durch ein Früherkennungssystem in Form einer Konzernplanung über alle Segmente. Damit werden Finanzbedarfe rechtzeitig mit den kreditgebenden Parteien abgestimmt.

Die Auswirkungen der Finanzrisiken auf die Ertrags- und Vermögenssituation des Unternehmens werden insgesamt, unverändert zum Vorjahr, als gering eingeschätzt.

Strategische Risiken

Strategische Risiken entstehen daraus, dass das Management wesentliche Entwicklungen und Trends im Finanzdienstleistungssektor nicht rechtzeitig erkennt oder falsch einschätzt. In der Folge kann es daraufhin zu Grundsatzentscheidungen kommen, die sich hinsichtlich der Erreichung der langfristigen Unternehmensziele ex post als unvorteilhaft erweisen und zudem teilweise schwer reversibel sind. Strategische Risiken resultieren zudem aus unerwarteten Veränderungen der einzelnen Markt- und Umfeldbedingungen mit negativen Auswirkungen auf die Ertragslage. Die Verteilung der Geschäftstätigkeit der Hypoport-Gruppe auf eine Vielzahl von Kundengruppen und auf verschiedenste Produkte wirkt hierbei tendenziell risikomindernd.

Das Management des strategischen Risikos fällt als Teil der Unternehmenssteuerung in den Verantwortungsbereich des Gesamtvorstandes.

Im Rahmen unserer langfristigen Planung überprüft der Konzernvorstand regelmäßig die festgelegte Strategie des Hypoport-Konzerns. Unternehmens- und Segmentstrategien bilden den Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung des Fünfjahresplans sowie des Budgets für das kommende Geschäftsjahr. Zu diesem Zweck erfolgen eine laufende Beobachtung des politischen, ökonomischen und rechtlich-regulatorischen Umfeldes sowie die permanente Überprüfung unserer eigenen strategischen Positionierung. Alle wesentlichen Werttreiber des Hypoport-Geschäftsmodells werden durch ein umfassendes zentrales und dezentrales Controlling laufend analysiert und gesteuert. So besteht bei Bedarf die Möglichkeit, mit einer Anpassung des Geschäftsmodells bzw. der Geschäftsprozesse auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren. Bei der Ableitung derartiger strategischer Initiativen findet eine enge Abstimmung des Vorstandes mit dem Aufsichtsrat statt.

Mit diesem System ist ermöglicht, dass strategische Risiken rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen hinreichend früh ergriffen werden können.

Unabhängige Beratung und Finanzoptimierung für Privat- und Unternehmenskunden sind ein wesentlicher Kern des Geschäftsmodells des Hypoport-Konzerns. Eine breite Angebotspalette ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung einer am Kundenbedarf orientierten Beratung. Das Risiko des Verlusts der operativen Unabhängigkeit durch die Umsatzdominanz eines Produkthanbieters überwacht die Hypoport-Gruppe durch die stetige Überprüfung der Produktgruppenverteilung.

Die Auswirkungen der strategischen Risiken auf die Ertrags- und Vermögenssituation des Unternehmens werden insgesamt, unverändert zum Vorjahr, als gering eingeschätzt.

Sonstige Risiken

Das Reputationsrisiko ist jenes Risiko, das aus einem Ansehensverlust der gesamten Branche, des Hypoport-Konzerns oder einer oder mehrerer operativer Einheiten bei Kunden, Mitarbeitenden, Geschäftspartnern oder der Öffentlichkeit erwächst. Wir sind insbesondere der Gefahr ausgesetzt, dass durch die öffentliche Berichterstattung über eine Transaktion oder eine Geschäftspraxis, an der ein Kunde beteiligt ist, das öffentliche Vertrauen in unseren Konzern negativ beeinflusst wird. Wir minimieren potenzielle Beratungsrisiken durch die Sicherstellung einer fortlaufend hohen Beraterqualität, die wir unter anderem durch IT-gestützte Beratungstools sicherstellen. Eine umfassende Dokumentation der Beratungsgespräche sowie strenge Auswahlkriterien für die Aufnahme neuer Produktgeber und Produkte unterstützen diese Zielsetzung.

Rechtliche Risiken begrenzt der Hypoport-Konzern durch die Inanspruchnahme interner und bei Bedarf externer Beratungsleistungen. Die Rechtsbereiche begleiten und bewerten laufende Rechtsfälle und unterstützen den Hypoport Vorstand und die Geschäftsführungen der Tochterunternehmen bei unternehmerischen Entscheidungen.

Fortlaufend beobachtet Hypoport die Entwicklungen im Steuerrecht und analysiert sie hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den Konzern. Die Erfüllung steuerrechtlicher Anforderungen überwachen interne und externe Experten in Übereinstimmung mit den steuerlichen Regelungen und den von den Finanzverwaltungen veröffentlichten Verwaltungsanweisungen. Die Geschäfte von Dienstleistungsunternehmen wie dem Hypoport-Konzern belasten die Umwelt nur unwesentlich. Nennenswerte Umweltrisiken aus der operativen Tätigkeit des Hypoport-Konzerns bestehen nicht.

Neben den genannten Risiken bestehen allgemeine Risiken, die nicht vorhersehbar und damit auch kaum beherrschbar sind. Dazu zählen beispielsweise politische Veränderungen und Risikofaktoren wie Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Solche Einflüsse können negative Effekte auf die konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Hypoport-Konzerns beeinträchtigen.

Die Auswirkungen der sonstigen Risiken auf die Ertrags- und Vermögenssituation des Unternehmens werden insgesamt, unverändert zum Vorjahr, als gering eingeschätzt.

Gesamtrisiko

Hypoport unterhält ein Risikomanagement-System, um die für unser Unternehmen relevanten Risiken angemessen zu adressieren. Wir überprüfen die Struktur des Risikomanagementsystems in jährlichem Rhythmus, um auf geänderte Risikolagen und neue Gesetzgebungen zeitnah reagieren zu können. Alle heute erkannten Risiken, gewichtet mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sind mit kompensierenden Maßnahmen unterlegt und führen zu keiner erkennbaren Existenzgefährdung des Unternehmens. Die bedeutendsten Risiken sind der erneute Rückgang der Immobilienfinanzierungsnachfrage, eine verstärkte Wettbewerbssituation auf allen Märkten und der Wegfall wesentlicher Vertriebspartner und Kunden. Der kumulierte Erwartungswert der zehn wesentlichen Risiken beträgt 8,9 Mio. € (2023: 11,3 Mio. €) bei einer ermittelten Risikotragfähigkeit von 27,7 Mio. € (2023: 29,2 Mio. €). Zusätzliche Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht

bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere im Ausblick abgegebenen Prognosen haben. Für die Zukunft ist trotz eines bewährten Risikomanagementsystems nicht vollständig auszuschließen, dass sich bisher nicht erkannte oder als unwesentlich eingestufte Risiken konkretisieren und wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erlangen. Insgesamt hat sich die Einschätzung der Risikolage gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert und wird weiterhin als gering eingeschätzt. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Hypoport SE haben könnten.

3. Wesentliche Merkmale des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

3.1 Internes Kontrollsystem (IKS)

Das Interne Kontrollsystem (IKS) von Hypoport umfasst die Grundsätze, Verfahren, Maßnahmen und Kontrollen, die die Risiken in den Unternehmensprozessen in den verschiedenen Bereichen der Hypoport SE minimieren und damit das Erreichen des zentralen wirtschaftlichen Ziels der Hypoport SE sicherstellen sollen. Das IKS beinhaltet die von dem Management im Unternehmen eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen (Regelungen), die gerichtet sind auf die organisatorische Umsetzung der Entscheidungen des Managements

- zur Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit,
- zur Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Geschäftsprozesse sowie der internen und externen Rechnungslegung (Buchführung, Abschluss und Lagebericht) und
- zur Sicherung der Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen Gesetze und rechtlichen Vorschriften.

Der Umfang und die Ausgestaltung eines angemessenen und wirksamen IKS liegen im Ermessen und in der Verantwortung des Vorstands.

Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems:

- klare Führungs- und Unternehmensstruktur: Bereichsübergreifende Schlüsselfunktionen werden über die Hypoport SE zentral gesteuert. Gleichzeitig verfügen die einzelnen Unternehmen des Konzerns über ein hohes Maß an Selbstständigkeit
- Vorgabe einer ordnungsgemäßen Funktionstrennung und Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips als Grundprinzipien
- alle der Geschäftsbeziehung zugrunde liegenden Verträge werden im Vier-Augen-Prinzip unterzeichnet und unterliegen einer Unterschriftenrichtlinie, die die Vertretungsbefugnisse regelt, im Unternehmen implementiert ist und je nach Bedarf angepasst wird

- die geeignete Bereitstellung von Kapazitäten sowie die Verwendung von Softwareapplikationen unter Berücksichtigung von gesetzlichen und unternehmensinternen Vorgaben stellen die Grundlage für ordnungsgemäße, einheitliche und kontinuierliche Geschäftsprozesse dar
- klare Trennung sowie Zuordnung der Verantwortungsbereiche im Wesentlichen bei den rechnungslegungsrelevanten Prozessen über die Bereiche Accounting, Tax, Finance, Controlling sowie in den operativen Bereichen über definierte Geschäftsverteilungspläne und Geschäftsordnungen
- Schutz gegen unbefugte Zugriffe bei genutzten IT-Systemen
- Implementierung eines modernen IT-Sicherungskonzept (regelmäßige Systemspeicherungen, Batteriesysteme für den Fall eines Blackouts)
- Verwendung von Standardsoftware im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme
- Themenschwerpunkt „Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem“, siehe Abschnitt 4. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB
- eingerichtete Überwachungsgremien (Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats) sowie interne überwachende Instanzen der Corporate Governance (Risikomanagement, Compliance Management, Interne Revision)
- systematische, risikoorientierte und planmäßige Prüfung und Beurteilung der Angemessenheit und Wirksamkeit des über die Fachbereiche eingerichteten IKS durch die prozessunabhängige interne Revision

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats der Hypoport SE überwacht die Wirksamkeit des IKS.

Das IKS wird kontinuierlich aktualisiert und an veränderte Prozesse angepasst. Aufgabe der internen Revision ist es, die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des IKS im Konzern und bei Hypoport SE prozessunabhängig im Rahmen eines mehrjährigen Prüfungsplans zu überwachen und damit kontinuierliche Verbesserungen der Geschäftsprozesse zeitnah zu fördern.

3.2 Risikomanagementsystem

Bei Hypoport ist ein Risikomanagementsystem eingerichtet, zu dessen Angemessenheit unter anderem ein Risikokatalog und das Risikomanagementhandbuch im Hypoport-Konzern beitragen. Der Risikokatalog beinhaltet Risiken sämtlicher Unternehmensbereiche von Hypoport. Das Risikomanagementhandbuch stellt das Regelwerk im Konzern dar und beinhaltet unter anderem konzernweite Vorgaben zu Risikobewertung sowie Risikokommunikation. Im Zuge einer regelmäßigen Risikoinventur werden risikomitigierende Maßnahmen in der Hypoport SE und in den Konzerngesellschaften abgefragt. Die dezentralen Risikoverantwortlichen sind angehalten, die getroffenen Maßnahmen regelmäßig zu aktualisieren und im Anschluss eine individuelle Bewertung der Risiken vorzunehmen. Danach werden die Risiken auf Konzernebene konsolidiert. Zur Beschreibung der wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems verweisen wir auf den Abschnitt „Risikomanagementsystem“ unter „Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem“.

Die von den Risikoverantwortlichen angegebenen Maßnahmen unterliegen einer regelmäßig in Stichproben durchgeführten Wirksamkeitsüberprüfung durch das zentrale Risikomanagement. Eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems ist eine wichtige Voraussetzung für die Möglichkeit der zeitnahen Reaktion auf sich ändernde Rahmenbedingungen, die direkt oder indirekt Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hypoport SE und des Hypoport-Konzerns haben können.

Ein fortlaufender Erfahrungsaustausch zwischen dem zentralen Risikomanagement und den Risikoverantwortlichen stellt sicher, dass neue Erkenntnisse in das Risikomanagement einfließen und dadurch eine Weiterentwicklung gewährleistet wird. Darüber hinaus sind Weiterbildungsmaßnahmen ein wesentliches Element, um das Wissen der Prozessbeteiligten stetig zu aktualisieren.

Die Interne Revision prüft regelmäßig Elemente des Risikomanagementsystems in wesentlichen Belangen auf Angemessenheit und Wirksamkeit in Anlehnung an relevante Standards wie den DIIR-Revisionsstandard Nr. 2: „Prüfung des Risikomanagementsystems durch die Interne Revision“. Die Revisionen tragen zur Überwachung des Risikomanagementsystems bei und liefern Erkenntnisse, mit denen die Qualität erhöht und die Weiterentwicklung des Risikomanagements vorangeführt wird.

3.3 Nicht geprüfte Information zur Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems und Risikomanagementsystems

Der Vorstand der Hypoport SE hat sich gemäß den Empfehlungen des Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK 2022) ausführlich mit der Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems auseinandergesetzt. Auf Basis der Erkenntnisse aus den vorgenannten Überwachungsmaßnahmen sind dem Vorstand im Geschäftsjahr 2024 keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sprechen.

Der Deutsche Corporate Governance Kodex enthält Empfehlungen zur Offenlegung des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems, die über die gesetzlichen Vorgaben für den Lagebericht hinausgehen. Dementsprechend sind die gemäß diesen Empfehlungen erfolgten Offenlegungen in diesem Abschnitt 3.3 nicht Bestandteil der vom Abschlussprüfer durchgeführten inhaltlichen Prüfung des zusammengefassten Lageberichts.

4. Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Im Folgenden ist die nach § 315 Abs. 4 HGB geforderte Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess dargestellt.

Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der Hypoport SE bzw. des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess
Die wesentlichen Merkmale des bei der Hypoport SE bestehenden internen Kontrollsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden:

Das interne Kontrollsystem im Hypoport-Konzern umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften.

Es gibt bei der Gesellschaft bzw. dem Konzern eine klare Führungs- und Unternehmensstruktur. Dabei werden bereichsübergreifende Schlüsselfunktionen über die Gesellschaft zentral gesteuert, wobei gleichzeitig die einzelnen Unternehmen des Konzerns über ein hohes Maß an Selbstständigkeit verfügen.

Zur Vermeidung von dolosen Handlungen und Missbrauch sind die Funktionen der im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess wesentlich beteiligten Bereiche Accounting, Controlling und Financial Reporting klar getrennt. Die Verantwortungsbereiche sind klar zugeordnet.

Durch die Beschäftigung von Fachpersonal, ständige Fort- und Weiterbildung und die strenge Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips in den Bereichen Accounting und Finance ermöglicht Hypoport die Einhaltung der lokalen (HGB und nationales Steuerrecht) und internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) in Einzel- und Konzernabschluss.

Die Integrität und Verantwortlichkeit in Bezug auf Finanzen und Finanzberichterstattung soll durch die zentralisierten Schlüsselfunktionen, die dem direkten Zugriff des Vorstands unterstehen, sichergestellt werden.

Ein Richtlinienwesen (z.B. Bilanzierungsrichtlinien, Zahlungsrichtlinien, Reisekostenrichtlinien etc.) ist eingerichtet und wird laufend aktualisiert. Ergänzend stehen Prozessbeschreibungen sowie diverse Checklisten zur Verfügung.

Die am Rechnungslegungsprozess beteiligten Bereiche werden in quantitativer wie qualitativer Hinsicht ausgestattet.

Zielgerichtete Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen führen zu einem hohen Qualitätsbewusstsein aller Beteiligten im Konzernverbund.

Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden laufend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, z.B. durch Stichproben. Durch die eingesetzte Software finden programmierte Plausibilitätsprüfungen statt, z.B. im Rahmen von Zahlungsläufen.

Bei wesentlichen rechnungslegungsrelevanten Prozessen sind Kontrollen installiert (u.a. Vier-Augen-Prinzip, analytische Prüfungen).

Die klar definierten Arbeitsprozesse sowie die Dokumentation und Nachverfolgung sämtlicher buchungspflichtiger Sachverhalte ermöglichen eine vollständige, rechnerisch und sachlich geprüfte Erfassung in der Buchhaltung.

Die Pflege und laufende Fortentwicklung des Konzernreportingsystems sowie die laufende Kontaktpflege zu den Finanzvorständen bzw. den kaufmännischen Geschäftsführern der Tochtergesellschaften des Konzerns erfolgt zentral auf Holdingebene. Die Konsolidierung des unterjährigen Konzernreportings nach IFRS inklusive Abstimmung des konzerninternen Verrechnungsverkehrs gemäß den Vorschriften von HGB, AktG und WpHG erfolgt auf Quartalsbasis.

Durch den Bereich Finance, der als direkter Ansprechpartner für den Vorstand und die Vorstände/ Geschäftsführer der Tochtergesellschaften für das Reporting und die Jahresabschlüsse des Konzerns fungiert, erfolgt die Vorbereitung und Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS.

Für Sonderthemen in der Gruppe, wie spezielle Bilanzierungsfragen etc., fungiert der Bereich Finance auf Konzernebene ebenfalls als zentraler Ansprechpartner. Unterjährige Sonderauswertungen auf Anforderung des Vorstands werden ebenfalls vom Bereich Finance durchgeführt.

Durch die unterjährige Pflicht aller Konzerngesellschaften, monatlich ihre Geschäftszahlen in einem standardisierten Reporting-Format an die Konzernholding zu berichten, werden unterjährige Plan/Ist-Abweichungen zeitnah erkannt und es wird die Möglichkeit eröffnet, entsprechend zeitnah zu reagieren.

Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig auf Effizienz und Effektivität hin überprüft.

Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird, soweit möglich, Standardsoftware eingesetzt. Die im Bereich Rechnungslegung verwendeten EDV-Systeme sind durch spezielle Sicherheitseinrichtungen gegen unbefugte Zugriffe gesichert, um zu gewährleisten, dass rechnungslegungsbezogene Daten vor nicht genehmigtem Zugriff, Verwendung und Veränderung geschützt sind. Zugriffsberechtigungen werden funktionsbezogen vergeben. Lediglich die für die Abbildung der Geschäftsvorfälle verantwortlichen Bereiche sind mit sogenanntem Schreibzugriff ausgestattet. Bereiche, die Informationen weiterverarbeiten, verwenden einen Lesezugriff.

Wir steuern und überwachen unsere relevanten IT-Systeme im Rechnungslegungsprozess auf zentraler Ebene und führen regelmäßige Systemsicherungen durch, um Datenverluste und Systemausfälle möglichst zu vermeiden.

Die wesentlichen Merkmale des bei der Hypoport SE bestehenden internen Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden:

Ziel des Risikomanagementsystems ist die frühzeitige Identifikation potenzieller Risiken sowie gegebenenfalls das frühzeitige Einleiten entsprechender Gegenmaßnahmen. Die Verantwortung für Einrichtung und Überwachung liegt beim Vorstand. Das Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses des Konzerns.

Die Grundsätze des Risikomanagementsystems sehen unter anderem die Verantwortung jedes einzelnen Mitarbeiters vor, Schäden vom Unternehmen abzuwenden, und legen gewisse Verfahren und Hilfestellungen fest, um dieser Verantwortung erfolgreich gerecht werden zu können. Dies gilt insbesondere für den Bereich Rechnungslegung.

Zur Bewertung von Risiken werden deren Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Schadenshöhe in Beziehung gesetzt und die Ergebnisse der Einzelrisiken zu einem Risikoportfolio verdichtet.

Teil des Risikomanagementsystems sind quartalsweise einzureichende Berichte zu allen Bereichen, inklusive des Bereichs Rechnungslegung, sowie ein Verfahren zur schnellen Reaktion auf plötzlich auftretende negative Entwicklungen. Maßnahmen zur Abwehr bzw. Minimierung der Risiken sind definiert und kategorisiert.

Erläuterung der wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems der Hypoport SE bzw. des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die klare Definition von Verantwortungsbereichen, sowohl im Bereich Rechnungslegung selbst als auch im Bereich Risikomanagement und Revision, sowie die hinreichende Ausstattung des Rechnungswesens in personeller und materieller Hinsicht stellen die Grundlage für ein effizientes Arbeiten aller an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche dar. Klare gesetzliche und unternehmensinterne Vorgaben und Leitlinien sorgen für einen einheitlichen und ordnungsgemäßen Rechnungslegungsprozess. Die klar definierten Überprüfungsmechanismen innerhalb der an der Rechnungslegung beteiligten Bereiche (insbesondere: Vier-Augen-Prinzip) und eine frühzeitige Risikoerkennung durch das Risikomanagement ermöglichen eine fehlerfreie und kohärente Rechnungslegung.

Dadurch wird im Einzelnen sichergestellt werden, dass die Rechnungslegung bei der Hypoport SE sowie im Hypoport-Konzern einheitlich und im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, internationalen Rechnungslegungsstandards und konzerninternen Richtlinien erfolgt. Ferner wird damit sichergestellt, dass Geschäftsvorfälle konzernweit einheitlich und zutreffend im Rahmen der Rechnungslegungspublizität erfasst, ausgewiesen und bewertet werden und dem Publikum dadurch zutreffende und verlässliche Informationen vollständig und zeitnah zur Verfügung gestellt werden.

5. Chancen

Auf allen Ebenen des Konzerns bewerten und nutzen wir die Chancen, die sich uns für unsere Geschäftstätigkeiten bieten. Wir beobachten die Trends und Entwicklungen im jeweiligen Marktumfeld unserer Tochtergesellschaften und identifizieren so operative Chancen. Unsere dezentralen Strukturen gewährleisten kurze Entscheidungswege und erlauben uns durch hohe Autonomie der einzelnen Tochtergesellschaften rasch auf Kundenwünsche und Marktentwicklungen zu reagieren.

Der Markt für Wohnen in Deutschland wird seit Jahren durch einen steigenden Nachfrageüberhang bestimmt. Die höhere Lebenserwartung, der Trend zu Single-Haushalten, die seit Jahren strukturell anhaltende Zuwanderung nach Deutschland sowie die steigende Wohnfläche pro Bewohner wird auch in den Folgejahren unweigerlich zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum führen. Die im internationalen Vergleich niedrige Eigentumsquote von unter 50% bietet zudem eine große Interessensgruppe von derzeitigen Mietern, welche sich dem immer enger und unattraktiver werdenden Mietmarkt entziehen wollen. Die steigenden Mietpreise sowie das im europäischen Vergleich weiterhin moderate Preisniveau für Eigentum in weiten Teilen Deutschlands können zusätzlich zu einer Umschichtung von Mietern hin zu Eigentümern führen. In Bezug auf die Situation der Immobilienfinanzierung bietet sich somit eine Wachstumschance für die Geschäftsmodelle der Hypoport-Gruppe im Jahr 2025, sofern sich dieser wichtige Markt positiver als vom Vorstand erwartet belebt.

Zudem ist aufgrund fehlender Bauflächen, langwieriger Genehmigungsverfahren und Kapazitätsengpässen im Baugewerbe das Angebot sowohl im Markt für Mietwohnungen als auch im Eigentumsbereich nach wie vor zu unelastisch.

Insgesamt fehlen je nach Expertensicht bis zu 2 Mio. Wohnungen insbesondere in den Metropolregionen. Dabei ist die Nachfrage über alle Kategorien, von der Sozialwohnung bis hin zum Luxusapartment, größer als das entsprechende Angebot. Hieraus resultierten lange Zeit steigende Immobilienpreise in ganz Deutschland und insbesondere in Metropolregionen. Die Preisrückgänge von Sommer 2022 bis Ende 2023 bieten mittelfristig wieder ein attraktives Umfeld für den Wohneigentumserwerb. Da die Baufertigstellungen der tatsächlichen Nachfrage gerade in den Metropolregionen so stark hinterherhinken, dass der Abbau des kumulierten Bedarfs ceteris paribus auch bei einem kaum zu erwarteten Anstieg der Bautätigkeit noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen würde, ist in den folgenden Jahren von steigenden Wohnimmobilienpreisen auszugehen.

Zudem ergeben sich durch die energetische Sanierung des Wohnimmobilienbestandes hin zur Klimaneutralität in Deutschland bis zum Jahr 2045 substanzielle Wachstumspotenziale für die Hypoport Unternehmen. Laut einer Studie des GDW ist von einem Investitionsbedarf in den deutschen Wohnungsbestand von 3.000 Milliarden € auszugehen.

Als Konzern sind wir in allen Teilmärkten aussichtsreich aufgestellt, um von diesem zu erwartenden Marktwachstum zu profitieren.

Weitere Chancen ergeben sich im Vertrieb von Immobilienfinanzierungsprodukten, wenn es uns stärker als geplant gelingt, die Anzahl unserer Berater zu steigern und/oder deren Produktivität zu erhöhen. Zur Steigerung der Produktivität unserer Berater haben wir in den vergangenen Jahren insbesondere die Vertriebsunterstützung durch IT deutlich verbessert. Basierend auf neuen Algorithmen („Künstliche Intelligenz“) und unseren umfangreichen Daten entwickeln wir die Digitalisierung unserer Vertriebsprozesse stetig weiter. Mit durchgängig elektronisch unterstützten Prozessen über unsere gesamte Wertschöpfungskette sollte es uns gelingen, die Produktivität unserer Berater weiter zu steigern, die Stückkosten zu senken und unsere Attraktivität als Partnerunternehmen zu erhöhen.

Die Bedeutung von innovativen, professionellen Finanzvertrieben, die eine unabhängige Beratung anbieten und den Kunden das für ihn beste Produkt auswählen lassen, wird weiter zunehmen. Hierbei steigt für alle Marktteilnehmer die Komplexität des erfolgreichen Vertriebs von Finanzdienstleistungen, was automatisierte, technologisch überlegene Plattformen, wie wir sie den Finanzvertrieben anbieten, für alle Marktteilnehmer immer notwendiger macht.

Der stark fragmentierte Markt für Finanzberater in Deutschland wird sich durch die eingeführten Mindeststandards in Bezug auf Ausbildung, Transparenz und Dokumentationspflichten weiterhin konsolidieren. Insbesondere kleinere unabhängige Vermittler haben zunehmend Schwierigkeiten, die neuen Anforderungen in einem für sie betriebswirtschaftlich sinnvollen Rahmen umzusetzen, und suchen größere, effizientere und leistungsstärkere Partner. Mit unseren digitalen Plattformen und unserer Unabhängigkeit verfügen wir somit weiterhin über eine gute Marktposition.

Im Rahmen einer kontinuierlichen Beobachtung des Markt- und Wettbewerbsumfelds aus den verschiedenen Blickwinkeln des Unternehmens prüft Hypoport den Markt auf potenzielle Akquisitionsziele, unter anderem im Bereich der FinTech-, InsurTech- und PropTech-Unternehmen. Im Falle einer Akquisition können hieraus Chancen erwachsen, die das Umsatzpotenzial erhöhen. Die dargestellten Chancen und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten zu einer positiven Abweichung von den in unserer Prognose gemachten Angaben führen.

III. Prognosebericht

Für das jeweilige Marktumfeld der Segmente erwarten wir die nachfolgend erläuterte Branchenentwicklung:

Für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms branchenspezifische Umfeld erwarten wir aufgrund der intakten langfristigen Wachstumstreiber des Marktes der Kreditvergabe für Wohnimmobilien in Deutschland eine weiterhin positive Entwicklung. Wie im Abschnitt „Branchenverlauf - Wohnungsmarkt in Deutschland“ beschrieben hat sich in den letzten Jahren ein Nachfrageüberhang nach Wohnraum in Deutschland gebildet, welcher sich aufgrund steigender Mieten und ausbleibendem Neubau zur Vermietung aus Sicht von Hypoport mangels Alternativen für Verbraucher nur in den Wohneigentumsmarkt entladen kann. Zudem sind Faktoren wie der erwartete Anstieg der Haushaltseinkommen oder die Netto-Zuwanderung nach Deutschland, beides aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels, weiterhin intakt. Diese Gesamtsituation wird wie im Jahr 2024 bereits eingesetzt im Jahr 2025 zu weiter anziehenden Preisen am Wohnimmobilienmarkt und damit zu höherem Finanzierungsvolumen führen.

Das aktuelle Zinsniveau, der zweite relevante Faktor für den Markt der Kreditvergabe für Wohnimmobilien hat sich nach dem Rückgang 2023 im Jahr 2024 stabilisiert. Das niedrigere Zinsniveau macht Wohnimmobilien unmittelbar erschwinglicher, ein Zustand, der nach Ansicht von Hypoport im Jahr 2025 tendenziell anhalten dürfte.

Aufgrund der vorstehend genannten Faktoren erwarten wir im Jahr 2025 für das Finanzierungsvolumen des selbstgenutzten Wohneigentums in Deutschland einen spürbaren Anstieg von rund 10% gegenüber 2024, was einem Gesamtmarkt von rund 220 Mrd. € entsprechen würde.

Für die drei Märkte des Segments Financing Platforms (soziale Wohnungswirtschaft, Unternehmensfinanzierung, Ratenkredite) erwartet Hypoport im Vergleich zum schwachen Vorjahr insgesamt eine Seitwärtsentwicklung. Der zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch offene Ausgang der Regierungsfindung nach der Bundestagswahl am 23. Februar dürfte eine zeitnahe Ausgestaltung einer attraktiven Förderlandschaft für die Teilmärkte der soziale Wohnungswirtschaft, Unternehmensfinanzierung weiter verzögern, was eine Belebung dieser Märkte behindern dürfte. Die Kreditnachfrage der Konsumenten trifft vor dem Hintergrund des derzeit nicht vorhandenen Wirtschaftswachstums auf eine begrenzte Risikobereitschaft der Kreditwirtschaft, so dass wir auch hier für 2025 von keinem Marktwachstum ausgehen.

Der für das Segment Insurance Platforms relevante Versicherungsmarkt wird sich weiterhin stabil bis leicht wachsend entwickeln. Für 2025 rechnet der Gesamtverband der Versicherer (GDV) vor dem Hintergrund gestiegener Versicherungsprämien aufgrund inflationsbedingt höherer Kosten für Schadensregulierungen mit einem Beitragsplus von 5% gegenüber 2024.

Für die drei Segmente des Hypoport-Konzerns sowie den gesamten Konzern ergibt sich vor dem Hintergrund dieser branchenspezifischen Erwartungen für die jeweiligen Märkte der folgende Geschäftsausblick auf 2025:

Das Segment Real Estate & Mortgage konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile. Dieser Ausbau wird gerade im Bereich private Immobilienfinanzierung sowohl qualitativ, also durch Weiterentwicklung bestehender Partner als auch durch eine Ausweitung der Partneranzahl erfolgen, wobei aufgrund der bereits hohen Partnerzahl zunehmend die qualitative Weiterentwicklung der bestehenden Partnerschaften in den Fokus rückt. Die Attraktivität der transaktionsbasiert vergüteten Europace Plattform ist im aktuellen Marktumfeld gegenüber den hohen IT-Fix-Kosten von Banken deutlich erhöht. Durch Nutzung einer externen Plattform und die hierdurch erhöhte Flexibilität wird zudem die für Banken drängendere Problematik der Lösung der Fristentransformation in Zeiten von Zinsvolatilität möglich. Auch die Entwicklung des durch ungebundene Vermittler unter Einbeziehung von Europace vermittelten Volumens wird von uns für 2025 ebenfalls über der Gesamtmarktentwicklung erwartet, da gerade in einer Marktsituation von engeren Haushaltsrechnungen als vor dem Zinsanstieg 2022 bei im Jahr 2025 erwartet weiter steigenden Immobilienpreisen der Vergleich von verschiedenen Finanzierungslösungen durch einen ungebundenen Berater für Verbraucher vorteilhaft ist.

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnen wir daher sowohl für den Gesamtmarktplatz Europace als auch für die Teilmarktplätze Finmas (Sparkassen) und Genopace (Genossenschaftsbanken) mit Marktanteilsgewinnen.

Insgesamt wird für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms aufgrund des anziehenden Immobilienfinanzierungsgeschäftes mit einem prozentual zweistelligen Umsatz- und Rohertragsanstieg gerechnet. Aufgrund der Skalierbarkeit des Plattformgeschäftsmodells und der reduzierten Verluste für den Bereich Immobilienbewertung der Value AG wird zudem ein überproportionaler EBIT-Anstieg prognostiziert.

Das Segment Financing Platforms wird trotz voraussichtlich ausbleibender Markimpulse sowohl von Neukundengewinnung als auch von der qualitativen Weiterentwicklung der Bestandskunden profitieren. Insgesamt werden für das Gesamtsegment prozentual zweistellige Umsatz- und Rohertragszuwächse prognostiziert. Der prozentual stärkste Umsatzanstieg wird für die ERP-Lösung der Wohnungswirtschaft erwartet. In der Produktgruppe Unternehmensfinanzierung werden vor dem Hintergrund der politischen Rahmenbedingungen vorerst niedrige Wachstumsraten erwartet. Das Segment-EBIT dürfte überproportional gegenüber dem Umsatz bzw. Rohertrag wachsen. Für das Segment Insurance Platforms wird nach der in den Jahren 2022 und 2023 umgesetzten Strategieänderung und ersten Erfolgen im Jahr 2024 weiterhin ein leichtes Umsatz- und Rohertragswachstum bei gleichbleibendem bis leicht steigendem Segment-EBIT prognostiziert.

Für das Gesamtjahr 2025 rechnet Hypoport mit einem Umsatz von mindestens 640 Mio. €, einem Rohertrag von mindestens 270 Mio. € sowie einem EBIT zwischen 30 Mio. € und 36 Mio. €. Dies entspricht jeweils einer zweistelligen Wachstumsrate.

Dieser Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Hypoport SE und seiner Tochtergesellschaften sowie gesamtwirtschaftliche und politische Entwicklungen beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder sich Risiken realisieren, so könnten die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Berlin, 11. März 2025

Hypoport SE - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Lübeck, 11. März 2025

Hypoport SE - Der Vorstand


Ronald Slabke


Stephan Gawarecki

Aktie und Investor Relations

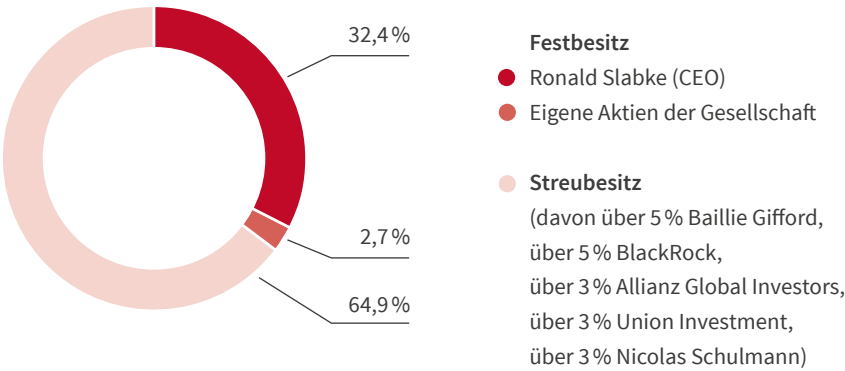
Aktienkursentwicklung

Innerhalb des Börsenjahres 2024 sank der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra um rund 5% und entwickelte sich somit vergleichbar mit dem Kapitalmarktumfeld für mittelgroße Unternehmen in Deutschland (MDAX -6%, SDAX -2%). Die starke Volatilität in der Aktie (höchster Schlusskurs: 345,40 Euro, niedrigster Schlusskurs: 158,40 Euro) weist hierbei typische Kursreaktionen für ein Unternehmen, dessen wichtigster Markt sich im Turnaround befindet auf (vgl. Textabschnitt Branchenverlauf). Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag dabei mit durchschnittlich 2,7 Mio. € auf Vorjahresniveau.

Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) in 2024



Aktionärsstruktur der Hypoport SE zum 28.02.2025



Research

Die Hypoport-Aktie wurde in 2024 von sechs professionellen Bankinstituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, BNP Paribas Exane, Deutsche Bank, Pareto Securities und Warburg Research. Die aktuellen Einschätzungen der Analysten finden sie unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/researchberichte>.

Kapitalmarkt-Aktivitäten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden neben den Online-Meetings und Investorentreffen in Gebäuden der Hypoport SE auch auf den unten aufgeführten Roadshows und Konferenzen persönliche Gespräche mit institutionellen Investoren statt:

Ort	Jahr
Chicago, Frankfurt (4x), Hamburg (2x), London (2x), Lyon, Mailand, München (2x), New York, Paris	2024
Boston, Frankfurt (3x), D/A/CH, Hamburg, London (2x), Lyon, München (2x), New York, Paris, USA (Ostküste)	2023
Frankfurt (3x), D/A/CH, Hamburg, London, Lyon, München (2x), Paris (2x), UK, USA	2022

Designated Sponsoring

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport SE wurde zum Stichtag 31.12.2024 von der ODDO BHF Corporates & Markets AG, Frankfurt am Main betreut.

Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Aktienanzahl	6.872.164
Gezeichnetes Kapital	6.872.164,00 Euro
Börsenplätze	XETRA, Frankfurt
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit in 2024	SDAX / MDAX

Konzernabschluss

IFRS - Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024			
	Anhang	2024 in TEUR	2023 angepasst* in TEUR
Umsatzerlöse	(3.1)	560.684	493.891
Provisionen und Leadkosten	(3.2)	- 319.234	- 284.757
Rohertrag		241.450	209.134
Aktiviert e Eigenleistungen	(3.3)	22.389	23.156
Sonstige Erträge	(3.4)	8.590	28.098
Personalaufwand	(3.5)	- 171.692	- 159.570
Sonstige Aufwendungen	(3.6)	- 48.051	- 48.127
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	(3.7)	1.700	- 549
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		54.386	52.142
Abschreibungen	(3.8)	- 36.483	- 37.886
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		17.903	14.256
Finanzerträge	(3.9)	2.261	1.763
Finanzaufwendungen	(3.9)	- 4.247	- 3.031
Ergebnis vor Steuern (EBT)		15.917	12.988
Ertragsteuern und latente Steuern	(3.10)	- 2.805	8.176
Konzernergebnis		13.112	21.164
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	(4.13)	707	690
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	(3.11)	12.405	20.474
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	(3.11)	1,85	3,07

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1).

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024		
	2024 in TEUR	2023 angepasst* in TEUR
Konzernergebnis	13.112	21.164
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen**	0	0
Gesamtergebnis	13.112	21.164
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	707	690
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	12.405	20.474

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1).

** Im Berichtszeitraum sind keine direkt im Eigenkapital zu erfassenden Erträge und Aufwendungen angefallen.

IFRS - Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024

	Anhang	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 angepasst* in TEUR	01.01.2023 angepasst* in TEUR
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	(4.1)	354.232	351.094	347.128
Sachanlagen	(4.1)	68.004	67.272	95.582
Finanzielle Vermögenswerte	(4.2)	751	1.207	961
At-Equity-Beteiligungen	(4.3)	5.759	5.474	5.272
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	2.489	4.254	6.844
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	244	213	320
Latente Steueransprüche	(4.8)	27.144	21.996	15.819
		458.623	451.510	471.926
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	(4.4)	522	935	1.065
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	137.188	102.392	98.520
Forderungen gegen Beteiligungen	(4.5)	0	1.300	1.683
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	8.166	7.179	6.440
Laufende Ertragsteueransprüche	(4.7)	6.122	3.904	4.276
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(4.9)	86.252	96.658	29.947
		238.250	212.368	141.931
		696.873	663.878	613.857
Passiva				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	(4.10)	6.872	6.872	6.493
Eigene Anteile	(4.12)	-184	-184	-189
Kapitalrücklagen	(4.13)	116.919	116.843	67.508
Gewinnrücklagen	(4.14)	230.429	216.074	197.958
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	(4.15)	3.756	3.039	2.298
		357.792	342.644	274.068
Langfristige Schulden				
Bankverbindlichkeiten	(4.16)	108.333	108.805	90.664
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	(4.16)	46.327	44.686	71.529
Rückstellungen		0	0	47
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.17)	800	220	20.220
Latente Steuerverbindlichkeiten	(4.8)	15.944	18.060	23.901
		171.404	171.771	206.361
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen		0	497	533
Bankverbindlichkeiten	(4.16)	20.486	20.748	16.924
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	(4.16)	9.576	9.333	8.545
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(7.10)	100.797	79.936	71.251
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	(7.3)	3.882	2.487	1.782
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	(7.3)	750	750	0
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	(4.8)	6.842	2.825	481
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.17)	25.344	32.887	33.912
		167.677	149.463	133.428
		696.873	663.878	613.857

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2023 und 2024

					Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigen- kapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Eigenkapital
2023 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen			
	(4.10)	(4.12)	(4.13)	(4.14)		(4.15)	
Stand 01.01.2023 wie berichtet	6.493	-189	67.508	197.293	271.105	1.633	272.738
Änderungen aufgrund von Fehlerkorrekturen*	0	0	0	665	665	665	1.330
Angepasster Stand 01.01.2023	6.493	-189	67.508	197.958	271.770	2.298	274.068
Kapitalerhöhung	379	0	48.863	0	49.242	0	49.242
Abgabe eigener Aktien	0	5	472	55	532	0	532
Kapitaleinzahlungen	0	0	0	0	0	2.200	2.200
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	-2.413	-2.413	2.413	0
Ausschüttungen	0	0	0	0	0	-4.562	-4.562
Gesamtergebnis	0	0	0	20.474	20.474	690	21.164
Angepasster Stand 31.12.2023	6.872	-184	116.843	216.074	339.605	3.039	342.644

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

					Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigen- kapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Eigenkapital
2024 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen			
	(4.10)	(4.12)	(4.13)	(4.14)		(4.15)	
Stand 01.01.2024	6.872	-184	116.843	216.074	339.605	3.039	342.644
Abgabe eigener Aktien	0	0	76	4	80	0	80
Anteilbasierte Vergütung für Mitarbeiter	0	0	0	1.946	1.946	0	1.946
Kapitaltransaktionen mit Minderheits- gesellschafter	0	0	0	0	0	10	10
Gesamtergebnis	0	0	0	12.405	12.405	707	13.112
Stand 31.12.2024	6.872	-184	116.919	230.429	354.036	3.756	357.792

Konzernkapitalflussrechnung

	2024 in TEUR	2023 angepasst* in TEUR
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	17.903	14.256
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-7.334	-30.994
Zinseinnahmen	2.261	1.762
Zinsausgaben	-3.273	-1.936
Auszahlungen für Ertragsteuern	-8.423	-3.495
Veränderung der latenten Steuern	7.265	12.018
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-1.700	548
Ausschüttungen von at equity bewerteten Beteiligungen	1.415	0
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	36.483	37.886
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	-67	125
Cashflow vor Veränderung des Working Capitals	44.530	30.170
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-497	-36
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-32.336	3.982
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	28.502	2.696
Veränderung des Working Capitals	-4.331	6.642
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	40.199	36.812
Auszahlungen für Investitionen in die immateriellen Vermögenswerte und die Sachanlagen	-28.585	-30.185
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	184	261
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	0	-750
Auszahlungen aus der Tilgung von Kaufpreisverbindlichkeiten	-9.922	-419
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-145	-80
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-38.468	-31.173
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-10.165	-9.956
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	20.000	40.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-20.734	-18.046
Auszahlungen an nicht beherrschender Gesellschafter	-1.248	-2.027
Einzahlungen von nicht beherrschender Gesellschafter	10	2.200
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	50.000
Auszahlungen für Kapitalerhöhungskosten	0	-1.099
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-12.137	61.072
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-10.406	66.711
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	96.658	29.947
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	86.252	96.658

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

Konzernanhang

1. Grundlagen der Konzernrechnungslegung

1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Die Hypoport SE (im Folgenden Hypoport) mit Sitz in Lübeck, Deutschland, ist im Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19859 HL eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Heidestraße 8, 10557 Berlin.

Die Hypoport SE ist gemäß § 290 HGB als oberstes Mutterunternehmen verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Dieser Konzernabschluss stellt den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen dar, für welchen ein Konzernabschluss erstellt wird, in dem Hypoport SE als Mutterunternehmen einbezogen wird. Da die Aktien der Gesellschaft im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (WKN 549336) notiert werden, besteht diese Verpflichtung unabhängig vom Überschreiten bestimmter Größenmerkmale. Als börsennotiertes Mutterunternehmen ist die Gesellschaft dazu verpflichtet, ihren Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufzustellen. Nach § 315e Abs. 1 HGB hat die Gesellschaft ergänzende handelsrechtliche Vorschriften zu beachten.

Darüber hinaus wurde der IFRS-Konzernabschluss entsprechend den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) um einen Konzernlagebericht erweitert. Der IFRS-Konzernabschluss besteht aus der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung sowie dem Konzernanhang. Die nach § 315e Abs. 1 HGB erforderlichen Angaben wurden im Konzernanhang dargestellt. Die Aufstellung wurde am 11. März 2025 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 18. März 2025 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Die Konzernbilanz wird gemäß IAS 1.51 ff. in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert. Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. In der Konzerngewinn- und Verlustrechnung werden die Vertriebskosten separat ausgewiesen und es wurde die Konzerngewinn- und Verlustrechnung um die Position „Rohertrag“ erweitert, um den Besonderheiten des Vermittlungsgeschäfts des Hypoport-Konzerns Rechnung zu tragen. Der Konzernabschluss sowie die wesentlichen Einzelabschlüsse der in den IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro aufgestellt.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Klarheit werden alle Werte im IFRS-Konzernabschluss und Konzernlagebericht in Tsd. Euro bzw. Mio. Euro angegeben. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung und der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben sowie durch die Anwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten können.

Geschäftsjahr aller einbezogenen Konzerngesellschaften inklusive der Gemeinschaftsunternehmen und der assoziierten Unternehmen und der Muttergesellschaft ist das Kalenderjahr.

Der Hypoport-Konzern ist mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen in der Entwicklung und Vermarktung von Technologieplattformen für die Kreditwirtschaft, Immobilienwirtschaft und

Versicherungswirtschaft sowie der Beratung und Vermittlung von Darlehen, Versicherungen und Anlageprodukten, welche keine Finanzinstrumente gemäß § 1 Absatz 11 KWG sind, im Markt präsent.

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

1.2 Anwendung der IFRS

Alle zum 31. Dezember 2024 in der EU verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die zum Bilanzstichtag geltenden Grundsätze des Framework, die geltenden Auslegungen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) und die früheren Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) fanden Anwendung.

Keine der unten aufgeführten neuen Anforderungen, die ab 2024 gelten, haben wesentliche Auswirkungen auf den Konzern:

- Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Änderungen an IAS 1)
- Klassifizierung von Schulden als kurz- bzw. langfristig (Änderungen an IAS 1)
- Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion (Änderungen an IFRS 16)
- Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Änderungen an IAS 7 und IFRS 7)

Verschiedene neue Rechnungslegungsstandards, Standardänderungen und Interpretationen wurden veröffentlicht, sind jedoch für Berichtsperioden zum 31. Dezember 2024 nicht verpflichtend oder wurden von der EU noch nicht übernommen, und wurden vom Konzern nicht vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen dieser neuen Regelungen auf die laufende oder auf künftige Berichtsperioden sowie auf absehbare künftige Transaktionen werden vom Konzern – mit Ausnahme von IFRS 18 – als nicht wesentlich angesehen.

IFRS Standards		
Erstmalige Anwendung	Neue oder geänderte Standards	Effekt auf den Konzern
1. Januar 2025	Mangel an Umtauschbarkeit – Änderungen an IAS 21	Unwesentlich
1. Januar 2026	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (Änderungen an IFRS 9, und IFRS 7)	Unwesentlich
1. Januar 2027	IFRS 18 Darstellung und Angaben in Abschlüssen	Wesentlich
1. Januar 2027	IFRS 19 Tochterunternehmen, die keine öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen: Angaben	Unwesentlich
Noch offen	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture – Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Unwesentlich

IFRS 18 wird IAS 1 Darstellung des Abschlusses ersetzen und ist in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen. Der neue Standard führt die folgenden wesentlichen neuen Anforderungen ein:

- Unternehmen werden verpflichtet, alle Erträge und Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung in fünf Kategorien einzuteilen: die betriebliche Kategorie, die Investitions-Kategorie, die Finanzierungs-Kategorie, die Ertragsteuern-Kategorie und die Aufgegebene-Geschäftsbe-reiche-Kategorie. Unternehmen werden auch verpflichtet, eine neu definierte Zwischensum-me „Betriebsergebnis“ darzustellen. Das Periodenergebnis der Unternehmen wird sich nicht ändern.
- Bestimmte unternehmensindividuelle Leistungskennzahlen (sogenannte Management-defi-ned Performance Measures, MPMs) werden in einer gesonderten Anhangsangabe im Abschluss angegeben.
- Es werden verbesserte Leitlinien zur Gruppierung von Informationen innerhalb des Abschlus-ses eingeführt.

Darüber hinaus werden alle Unternehmen verpflichtet, das Betriebsergebnis als Startpunkt für die Kapitalflussrechnung zu verwenden, wenn sie den Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit nach der indirekten Methode darstellen.

Zurzeit bewertet der Konzern die möglichen Auswirkungen des neuen Standards, insbesondere im Hinblick auf die Struktur der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung und die zusätzlichen Angabepflichten für MPMs. Der Konzern prüft auch die Auswirkungen auf die Art und Weise, wie Informationen in den Abschlüssen gruppiert werden, einschließlich der Posten, die derzeit als „Sonstige“ bezeichnet werden.

1.3 Konsolidierungskreis

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport SE als Muttergesellschaft 49 (2023: 51) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittel-bar die Mehrheit der Stimmrechte hält, 3 (2023: 3) Gemeinschaftsunternehmen und 5 (2023: 5) assoziierte Unternehmen.

Im Folgenden sind die neben der Hypoport SE in den Konzernabschluss einbezogenen Unterneh-men dargestellt:

	2024 Anteilshöhe in %	2023 Anteilshöhe in %
Tochterunternehmen		
1blick GmbH, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
AmexPool AG, Buggingen ¹⁾	100,00	100,00
Ampr Software GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Baloise Service GmbH, Bayreuth	70,00	70,00
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth ¹⁾	100,00	100,00
Bestkredit-Service GmbH, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
Corify GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Spanien)	100,00	100,00
Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
epension GmbH, Berlin (ehemals: ePension Holding GmbH, Berlin) ¹⁾	100,00	100,00
E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg ¹⁾	100,00	100,00
Europace AG, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Europace Ratenkredit GmbH, Berlin (ehemals: Hypoport Pluto Vorratsgesellschaft mbH, Berlin)	100,00	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig ¹⁾	100,00	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00	100,00
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	60,00	70,00
Fundingport Sofia EOOD, Sofia (Bulgarien)	60,00	70,00
Future Finance SE, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	45,025	45,025
Growth Real Estate EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00	100,00
Hypoport B.V., Amsterdam (Niederlande)	100,00	100,00
Hypoport Financing Bündelungs-GmbH, Lübeck (ehemals: Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck) ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport Holding GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport hub SE, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport InsurTech AG, Berlin (ehemals: Hypoport Insurance AG, Berlin) ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport I&P GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport Mortgage Market GmbH, Berlin (ehemals: Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)) ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport Real Estate & Mortgage AG, Berlin (ehemals: Value AG the valuation group, Berlin) ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100,00	100,00
Maklaro GmbH, Hamburg ¹⁾	100,00	100,00
Maklaro NewCo GmbH, Hamburg ¹⁾	100,00	100,00
OASIS Software GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00

	2024 Anteilshöhe in %	2023 Anteilshöhe in %
Tochterunternehmen		
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler ¹⁾	100,00	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
REM CAPITAL AG, Stuttgart ¹⁾	100,00	100,00
sia digital GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Smart InsurTech AG, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
source.kitchen GmbH, Leipzig ¹⁾	100,00	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin ¹⁾	50,025	50,025
trinance GmbH, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
Value AG the valuation group, Berlin (ehemals: Profit NewCo AG, Berlin) ¹⁾	100,00	100,00
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth ¹⁾	100,00	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm ¹⁾	100,00	100,00
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Gemeinschaftsunternehmen		
Dutch Residential Mortgage Index B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00	50,00
Assoziierte Unternehmen		
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00	30,00
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	50,00	50,00
ESG Screen17 GmbH, Frankfurt am Main	25,10	25,10
finconomy AG, München	25,10	25,10
GENOFLEX GmbH, Nürnberg	30,00	30,00

1) Diese Gesellschaften machen von den Befreiungsvorschriften des § 264 Abs.3 HGB hinsichtlich der Erstellung, Prüfung und Offenlegung der Jahresabschlüsse und Lageberichte Gebrauch.

Die GENOPACE GmbH wird trotz einer Beteiligung von unter 50% vollkonsolidiert, da weiterhin ein Ergebnisabführungsvertrag mit und eine vollständige Technologieabhängigkeit von der Hypoport SE besteht, wodurch Hypoport die Verfügungsgewalt über die maßgeblichen Tätigkeiten von GENOPACE erlangt hat.

Mit Ausnahme der vorgenannten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen (Bilanzierung at-equity aufgrund fehlender Beherrschung) sowie zwei wegen untergeordneter Bedeutung nicht einbezogenen Tochterunternehmen werden alle wesentlichen Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen. Diese Gesellschaften, welche aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht einbezogen werden, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

1.4 Konsolidierungsgrundsätze

Die Einzelabschlüsse der in den Hypoport-IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

In den Konzernabschluss werden die Hypoport SE und ihre Tochtergesellschaften, über die sie mittel- oder unmittelbar beherrschenden Einfluss ausüben kann, einbezogen. Beherrschender Einfluss ergibt sich grundsätzlich aus dem Halten der Stimmrechtsmehrheit. Tochtergesellschaften werden grundsätzlich ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen endet.

Der Konzern bilanziert Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode, wenn die erworbene Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten die Definition eines Geschäftsbetriebs erfüllt und der Konzern Beherrschung erlangt hat. Bei der Bestimmung, ob es sich bei einer bestimmten Gruppe von Aktivitäten und Vermögenswerten um einen Geschäftsbetrieb handelt, beurteilt der Konzern, ob die Gruppe der erworbenen Vermögenswerte und Aktivitäten mindestens einen Ressourceneinsatz und ein substantielles Verfahren umfasst und ob die erworbene Gruppe in der Lage ist, Leistungen zu erstellen.

Die bei dem Erwerb übertragene Gegenleistung und die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Ein aus der Transaktion entstehender Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung überprüft. Ein etwaiger Gewinn aus dem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert wird zum Erwerbszeitpunkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Transaktionskosten werden als Aufwand erfasst, wenn sie anfallen, außer sie stehen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Schuldtiteln oder Aktienpapieren.

Jede bedingte Gegenleistungsverpflichtung wird zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wird die bedingte Gegenleistung als Eigenkapital eingestuft, wird sie nicht neu bewertet, und eine Abgeltung wird im Eigenkapital bilanziert. Ansonsten werden andere bedingte Gegenleistungen mit dem beizulegenden Zeitwert zu jedem Abschlussstichtag bewertet und spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der bedingten Gegenleistungen im Gewinn oder Verlust erfasst.

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt zunächst mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Änderungen des Anteils des Konzerns an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Be-

herrschaft führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital und am Ergebnis von Gesellschaften, die vom Mutterunternehmen kontrolliert werden, sind im Konzernabschluss gesondert ausgewiesen.

Verliert der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, bucht er die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens und alle zugehörigen, nicht beherrschenden Anteile und anderen Bestandteile am Eigenkapital aus. Jeder entstehende Gewinn oder Verlust wird im Gewinn oder Verlust erfasst. Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung bewertet.

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen umfassen Anteile an assoziierten Unternehmen und an einem Gemeinschaftsunternehmen. Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen der Konzern einen maßgeblichen Einfluss, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik hat. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, über die der Konzern die gemeinschaftliche Führung ausübt, wobei er Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzt, anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben. Anteile an assoziierten Unternehmen und dem Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Sie werden zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt, wozu auch Transaktionskosten zählen. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity Methode bilanzierten Finanzanlagen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet. Die erfolgswirksamen Veränderungen des anteiligen Eigenkapitals werden einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen eines Geschäfts- oder Firmenwerts im Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen berücksichtigt. Wenn der Verlustanteil an einem Gemeinschaftsunternehmen dem ursprünglichen Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen, inklusive anderer ungesicherter Forderungen, entspricht bzw. diesen übersteigt, werden grundsätzlich keine weiteren Verluste erfasst. Darüberhinausgehende Verluste werden nur erfasst, sofern für das Gemeinschaftsunternehmen Verpflichtungen eingegangen oder für das Unternehmen Zahlungen geleistet werden.

Beteiligungen, deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Einzelnen und insgesamt unwesentlich ist, werden zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen in den Konzernabschluss einbezogen.

Bei einem sukzessiven Anteilerwerb (step acquisition) werden die Vermögenswerte und Schulden mit dem Fair Value zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bereits bestehende Anteile werden erfolgswirksam zum Fair Value bewertet. Der Firmenwert wird zum Erwerbszeitpunkt ermittelt.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen sowie sonstige Forderungen mit den korrespondierenden Verbindlichkeiten und Rückstellungen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen vollständig aufgerechnet.

Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen (außer Aufwendungen und Erträge aus Fremdwährungstransaktionen) aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse werden vollständig storniert, sofern sie wesentlich sind.

1.5 Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in Fremdwährung werden zum Kassakurs am Tag der Transaktion in die entsprechende funktionale Währung der Konzernunternehmen umgerechnet. Monetäre Vermögenswerte und Schulden, die am Abschlussstichtag auf eine Fremdwährung lauten, werden zum Stichtagskurs in die funktionale Währung umgerechnet. Nicht monetäre Vermögenswerte und Schulden, die mit dem beizulegenden Zeitwert in einer Fremdwährung bewertet werden, werden zu dem Kurs umgerechnet, der zum Zeitpunkt der Ermittlung des Zeitwertes gültig ist. Nicht monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten in einer Fremdwährung bewertet werden, werden mit dem Wechselkurs am Tag der Transaktion umgerechnet. Währungsumrechnungsdifferenzen werden grundsätzlich im Gewinn oder Verlust der Periode erfasst und innerhalb der Finanzierungsaufwendungen ausgewiesen.

1.6 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen und Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Die Erstellung des Konzernabschlusses verlangt vom Vorstand Ermessensentscheidungen und Schätzungen mit Bezug auf die Zukunft, die die Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und die ausgewiesenen Beträge der Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen beeinflussen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen. Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden laufend überprüft.

Ermessensentscheidungen

Informationen über Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, die die im Abschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

Anhangangabe 2.18: Ermessensentscheidung, dass Hypoport Unternehmen für bestimmte Umsatzerlöse aus dem Provisionsgeschäft als Prinzipal auftreten und den Zeitpunkt der Umsatzrealisierung.

Anhangangabe 2.2: Aktivierung und Nutzungsdauer der Entwicklungskosten für selbst erschaffene immaterielle Vermögensgegenstände.

Anhangangabe 1.3: Konsolidierung: Bestimmung, ob De-facto-Beherrschung für ein Tochterunternehmen vorliegt.

Anhangangabe 2.9: Laufzeit des Leasingvertrags: Bestimmung, ob die Ausübung von Verlängerungsoptionen hinreichend sicher ist.

Annahmen und Schätzungsunsicherheiten

Informationen über Annahmen und Schätzungsunsicherheiten zum Abschlussstichtag, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte der ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden erforderlich wird, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

Anhangangabe 2.18: Umsatzrealisierung: Schätzung des variablen Entgeltes für bestimmte Umsatzerlöse aus dem Provisionsgeschäft.

Anhangangabe 2.8: Ansatz und Bewertung aktiver latenter Steuern: Verfügbarkeit künftig zu versteuernder Ergebnisse, gegen die abzugsfähige temporäre Differenzen und die steuerliche Verlustvorträge verwendet werden können.

Anhangangabe 2.2: Wertminderungstest der immateriellen Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwerte: wesentliche Annahmen, die der Ermittlung des erzielbaren Betrags zugrunde gelegt haben, inklusive der Erzielbarkeit von Entwicklungskosten.

Anhangangabe 2.7: Bewertung Wertberichtigung aufgrund der erwarteten Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten: Schlüsselannahmen bei der Ermittlung der gewichteten durchschnittlichen Verlustrate.

Anhangangabe 1.4: Erwerb von Tochterunternehmen: Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der übertragenen Gegenleistung (einschließlich bedingter Gegenleistungen) sowie Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden.

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Eine Reihe von Rechnungslegungsmethoden und Angaben des Konzerns verlangen die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Der Konzern hat ein Kontrollrahmenkonzept hinsichtlich der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte festgelegt. Dazu gehört ein Bewertungsteam, das die allgemeine Verantwortung für die Überwachung aller wesentlichen Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert, einschließlich der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3, trägt und direkt an den Finanzvorstand berichtet.

Wesentliche Punkte bei der Bewertung werden dem Prüfungsausschuss berichtet. Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte in unterschiedliche Stufen der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden

Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten, notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt (das heißt als Preis) oder indirekt (das heißt als Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen

Weitere Informationen zu den Annahmen bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

Anhangangabe 7.7: Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung (Stufe 1)

Anhangangabe 7.11: Finanzinstrumente (Stufe 3)

Anhangangabe 1.7, 7.11: Erwerb von Tochterunternehmen (Stufe 3)

1.7 Veränderungen des Konsolidierungskreises / Unternehmenstransaktionen

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich nachfolgende Veränderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Die Hypoport Real Estate & Mortgage Bündelungs GmbH, Berlin, wurde auf die Hypoport Real Estate & Mortgage AG, Berlin, verschmolzen.

Die ePension GmbH & Co. KG, Hamburg, wurde durch Anwachsung der Kommanditanteile auf die ePension GmbH, Berlin, aufgelöst.

Die ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg, wurde auf die ePension GmbH, Berlin, verschmolzen. Die Maklaro NewCo GmbH, Hamburg, wurde gegründet. Geschäftszweck des Unternehmens ist der Handel und die Vermittlung von Immobilien und damit verbundenen Dienstleistungen sowie die Entwicklung und der Vertrieb von Softwareprodukten im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Im Berichtszeitraum erfolgte eine Auszahlung für einen Besserungsschein in Höhe von 0,8 Mio. € aus der in den Vorjahren getätigten Akquisition der REM CAPITAL AG. Im Geschäftsjahr 2024 haben keine Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 stattgefunden.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Fehlerkorrekturen

Im Berichtsjahr wurde im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 die Notwendigkeit zu folgenden Fehlerkorrekturen gemäß den Vorschriften des IAS 8 festgestellt. Entsprechend der Vorgaben des IAS 8.42, .43 und .46 erfolgt eine rückwirkende Fehlerkorrektur:

1. Im Zuge einer detaillierten Würdigung der Bilanzierung der Umsatzerlöse nach IFRS 15 im Zusammenhang mit den Vorgaben einer konzerneinheitlichen Bewertung (IFRS 10.19) wurde festgestellt, dass für die Starpool Finanz GmbH (als Teil des Segments Real Estate & Mortgage Platforms) unter Würdigung der Indikatoren des IFRS 15.B37 für schon bezahlte Leistungsverpflichtungen die Provisionen aus der Vermittlung von Krediten sowie die korrespondierenden Aufwendungen aus Provisionen für weitere Vertriebspartner nicht getrennt ausgewiesen wurden („Nettobilanzierung“), obwohl die Voraussetzungen für eine “Bruttobilanzierung“ vorlagen. Einhergehend wurden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (gegen den Produktpartnern) und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (gegenüber den Vertriebspartnern) bisher nicht ausgewiesen. Zusätzlich erfolgte bei diesem Tochterunternehmen bisher keine Erfassung der Umsatzerlöse aus Provisionen aus der Vermittlung von Krediten für erfüllte Leistungsverpflichtungen, die vom Kunden zum Stichtag noch nicht bezahlt wurden. Diese Fehler wurden korrigiert. Infolge dieser Fehlerkorrektur erhöhen sich die Umsatzerlöse (aus Provisionen aus der Vermittlung von Krediten) in der Periode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 um 134,0 Mio. € sowie die Aufwendungen aus Provisionen und Leadkosten (Provisionen für weitere Vertriebspartner) in der Periode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 um 133,0 Mio. €. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich zum 31. Dezember 2023 bzw. zum 1. Januar 2023 um 27,4 Mio. € bzw. 21,6 Mio. € und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2023 bzw. zum 1. Januar 2023 um 24,4 Mio. € bzw. um 19,6 Mio. €. Die Fehlerkorrektur wirkt somit in Höhe von 1,0 Mio. € im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 erhöhend auf den Rohertrag sowie das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT). Unter Berücksichtigung der Effekte aus Steuern (0,3 Mio. €) erhöht sich das Konzernergebnis um 0,7 Mio. €. Die Erhöhung entfällt ca. hälftig auf das den nicht beherrschenden Gesellschaftern zustehende Konzernergebnis.
2. In den Tochterunternehmen Dr. Klein Privatkunden AG und Qualitypool GmbH (jeweils als Teil des Segments Real Estate & Mortgage Platforms) wurde festgestellt, dass jeweils Forderungen und Verbindlichkeiten für erfüllte Leistungsverpflichtungen, die aus den Umsatzerlösen aus der Vermittlung von Krediten resultieren, saldiert ausgewiesen wurden, wobei die Voraussetzungen für eine Saldierung gemäß IAS 1.32 nicht vorlagen. Dieser Fehler wurde korrigiert. Infolge dieser Fehlerkorrektur erhöhen sich die Forderungen aus Lieferung und Leistung sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung zum 31. Dezember 2023 um jeweils 10,8 Mio. € sowie zum 1. Januar 2023 um jeweils 8,7 Mio. €. Die Fehlerkorrektur hat keine Auswirkungen auf das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT).

Die folgende Tabelle fasst die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen aller Fehlerkorrekturen zusammen:

Anpassungen der Vorjahreszahlen

	Auswirkungen durch Fehlerkorrektur		
	wie berichtet in TEUR	Anpassungen in TEUR	angepasst in TEUR
Konzernbilanz			
1. Januar 2023			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	68.279	30.241	98.520
davon Dr. Klein Privatkunden AG und Qualitypool GmbH		8.750	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	42.910	28.341	71.251
davon Dr. Klein Privatkunden AG und Qualitypool GmbH		8.750	
Passive latente Steuern	23.331	570	23.901
Gewinnrücklagen	197.293	665	197.958
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.633	665	2.298
Eigenkapital	272.738	1.330	274.068
31. Dezember 2023			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	64.288	38.104	102.392
davon Dr. Klein Privatkunden AG und Qualitypool GmbH		10.762	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (kurzfristig)	44.690	35.246	79.936
davon Dr. Klein Privatkunden AG und Qualitypool GmbH		10.762	
Passive latente Steuern	17.203	857	18.060
Gewinnrücklagen	215.073	1.001	216.074
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	2.039	1.000	3.039
Eigenkapital	340.643	2.001	342.644
Konzern-Gesamtergebnisrechnung			
1. Januar bis 31. Dezember 2023			
Umsatzerlöse	359.893	133.998	493.891
Provisionen und Leadkosten	151.717	133.040	284.757
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	51.184	958	52.142
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	13.298	958	14.256
Ergebnis vor Steuern (EBT)	12.030	958	12.988
Ertragsteuern und latente Steuern	8.463	-287	8.176
Konzernergebnis und Gesamtergebnis	20.493	671	21.164
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	355	335	690
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	20.138	336	20.474
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	3,02	0,05	3,07
Konzernkapitalflussrechnung			
1. Januar bis 31. Dezember 2023			
Cashflow vor Veränderung des Working Capitals	29.212	958	30.170
Veränderung des Working Capitals	7.600	-958	6.642

2.2 Immaterielle Vermögenswerte

Unter den immateriellen Vermögenswerten werden die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Konsolidierung der Tochtergesellschaften, aktivierte Entwicklungskosten im Rahmen der Entwicklung und Weiterentwicklung der Transaktionsplattformen, Patente, Software, Lizenzen und ähnliche Rechte ausgewiesen. Die erworbenen immateriellen Vermögenswerte werden zum Anschaffungszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf. Sie werden über den Zeitraum ihrer Nutzung linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern befinden sich zwischen 3 und 15 Jahren. Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die planmäßig abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden ausschließlich unter dem Posten Abschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie im Sinne von IAS 36 einmal jährlich sowie bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine Wertminderung hindeuten, einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf ihren erzielbaren Betrag abgewertet (Impairment-only Approach).

Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird auf Grundlage des Nutzungswertes (Value in Use) bestimmt. Die Cashflows werden aus der fünfjährigen Unternehmensplanung abgeleitet. Die Planung basiert auf der Grundlage von in der Vergangenheit erlangten Sachkenntnissen, den aktuellen wirtschaftlichen Ergebnissen sowie auf der verabschiedeten strategischen Planung. Dabei werden angemessene Annahmen zu branchenspezifischen und makroökonomischen Trends (wie z.B. Entwicklung Immobilienmarkt, Zinsentwicklung, Finanzmarktregulierungen, Entwicklung staatlicher Alters- und Gesundheitsvorsorgesysteme etc.) sowie historische Entwicklungen berücksichtigt. Die Jahrespläne werden unter Verwendung von bestimmten konzerneinheitlichen Annahmen „von unten nach oben“ („bottom up“-Methode) ermittelt. Bestimmte Cashflow-Parameter (Abschreibungen, Steuern etc.) werden auf Basis definierter Einflussfaktoren bestimmt. Cashflows für Zeiträume nach den Planungsperioden sind mit der Methode der ewigen Rente mit einer Wachstumsrate von 1,0% (Vorjahr: 1,0%) ermittelt. Die Abzinsung auf den Bilanzstichtag erfolgt unter Anwendung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes. Der Diskontierungssatz basiert auf einer gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostenberechnung (Weighted Average Cost of Capital, „WACC“). Dabei handelt es sich um einen Zinssatz, der die gegenwärtige Markteinschätzung des Zinseffektes sowie die speziellen Risiken der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Cash-Generating Unit, „CGU“) widerspiegelt. In Übereinstimmung mit IAS 36 bestimmt die Gesellschaft den anzuwendenden WACC anhand von Marktinformationen, die auf der Grundlage einer Vergleichsgruppe von Hypoport ermittelt werden. Bei den Marktinformationen handelt es sich um die Betafaktoren, Verschuldungsgrade sowie Marktzinsen für Kredite.

Zusätzlich führt die Gesellschaft Sensitivitätsanalysen durch, in denen für die Ermittlung des WACC von den ursprünglichen Schätzungen abweichende Annahmen getroffen werden, die von Hypoport für nicht wahrscheinlich, aber noch für möglich gehalten werden. Damit berücksichtigt Hypoport Unsicherheiten im Rahmen von Schätzungen und testet die Werthaltigkeit auch für Szenarien, die ungünstiger als geschätzt sind. Bei diesen Szenarien wurde die Werthaltigkeit insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwerte jeweils bestätigt. Die unveränderte Gültigkeit der angesetzten Parameter wurde außerdem nach dem Ende des Geschäftsjahres und bis zur Aufstellung des Konzernabschlusses durch den Vorstand überwacht.

Bei Vorliegen von Abwertungsbedarf wird zunächst ein eventuell vorhandener Geschäfts- oder Firmenwert der betroffenen Cash-Generating Unit wertberichtigt. Ein eventuell verbleibender Restbetrag wird anteilig auf die anderen Vermögenswerte der jeweiligen Cash-Generating Unit verteilt. Entfällt der Grund für eine im Vorjahr erfasste Wertminderung, erfolgt, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, eine Wertaufholung bis höchstens auf den fortgeführten Buchwert.

Entwicklungskosten werden unter den Voraussetzungen des IAS 38 zu Herstellungskosten aktiviert, wenn die Entwicklungskosten verlässlich bewertet werden können, das Produkt oder das Verfahren technisch und kommerziell geeignet ist, ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen wahrscheinlich ist und der Konzern sowohl beabsichtigt als auch über genügen Ressourcen verfügt, die Entwicklung abzuschließen und den Vermögenswert zu nutzen oder zu verkaufen. Falls die Voraussetzungen für eine Aktivierung nicht gegeben sind, werden die Aufwendungen im Jahr ihrer Entstehung ergebniswirksam erfasst.

Die aktivierten Entwicklungskosten umfassen dabei alle dem Entwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der entwicklungsbezogenen Gemeinkosten. Die Abschreibung erfolgt linear ab Inbetriebnahme über die vorgesehene Nutzungsdauer von 10 Jahren bei erstmaliger Inbetriebnahme einer Plattform bzw. 5 Jahren bei Erweiterungsmaßnahmen. Aktivierte Entwicklungskosten werden gemäß IAS 36 einem jährlichen Impairment-Test unterzogen, sofern sie noch nicht der planmäßigen Abschreibung unterliegen.

Anfang des Jahres führte der Konzern eine Überprüfung der betrieblichen Nutzungsdauern der Software WOWICONTROL und WOWIFIN im Segment Financing Platforms durch. Als Ende der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wurde in der Vergangenheit der 31. Dezember 2028 angenommen. Nunmehr wird aufgrund der Markterfahrungen erwartet, dass die Software bis zum 31. Dezember 2032 und 2033 genutzt wird. Die daraus resultierende niedrigere Abschreibung im Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf 460 T€. Die Auswirkung dieser Änderung auf den tatsächlichen und erwarteten Abschreibungsaufwand in künftigen Jahren ist wie folgt:

Abschreibungen in TEUR	2024	2025	2026	2027	2028	Später
(Reduzierung) Anstieg des Abschreibungsaufwands	(460)	(269)	(64)	21	148	624

2.3 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Die Abschreibung des Sachanlagevermögens wird linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Dabei werden Nutzungsdauern zwischen 3 und 15 Jahren angewendet.

Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die entsprechenden Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den niedrigeren erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet. Wenn der Grund für eine früher vorgenommene Wertminderung entfallen ist, erfolgt eine Zuschreibung auf die um die Abschreibungen fortgeführten Anschaffungskosten.

2.4 Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Im Fall hergestellter Erzeugnisse beinhalten die Herstellungskosten die direkt zurechenbaren Produktionskosten und einen angemessenen Anteil an den auf der normalen Betriebskapazität basierenden Produktionsgemeinkosten.

Die Gruppe umfasst unter Vorräte jedoch auch die Erfüllungskosten für einige Dienstleistungen, die unter die Anforderungen des IFRS 15 Umsatzrealisierung fallen (siehe 2.18)

2.5 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert. Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

2.6 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte beinhalten grundsätzlich Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen Kreditinstitute, Kassenbestände sowie marktgängige Wertpapiere.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird. Ein finanzieller Vermögenswert (außer einer Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente) wird beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei einem Posten, der nicht zu FVTPL bewertet wird, werden die Transaktionskosten, die direkt seinem Erwerb bzw. Ausgaben zurechenbar sind, hinzugerechnet bzw. abgezogen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns werden entweder als zu fortgeführten Anschaffungskosten oder als FVTPL (zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet) klassifiziert.

Finanzielle Vermögenswerte werden nach der erstmaligen Erfassung nicht reklassifiziert, es sei denn, der Konzern ändert sein Geschäftsmodell zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der Berichtsperiode reklassifiziert, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und er nicht als FVTPL designiert wurde:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten.
- Die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswertes führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen (SPPI-Kriterium) auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Alle finanziellen Vermögenswerte des Konzerns, die die oben genannten Kriterien nicht erfüllen, werden als FVTPL eingestuft und umfassen derzeit Beteiligungen an anderen Unternehmen ohne Beherrschung und maßgeblichen Einfluss.

2.7 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte

Der Konzern bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste (ECL) für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden („Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ und „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen“), Vertragsvermögenswerte und Leasingforderungen. Erwartete Kreditverluste sind die wahrscheinlichkeitsgewichteten Schätzungen der Kreditverluste. Das Kreditrisiko der Gruppe wird hauptsächlich durch das Ausfallrisiko beeinflusst, das mit der Branche verbunden ist, in der die Kunden tätig sind.

Der Konzern bemisst die Wertberichtigungen in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste, außer für die folgenden Wertberichtigungen, die in Höhe des erwarteten Zwölf-Monats-Kreditverlusts bemessen werden:

Schuldinstrumente, die ein geringes Ausfallrisiko zum Abschlussstichtag aufweisen.

Andere Schuldinstrumente und Bankguthaben, bei denen sich das Ausfallrisiko (zum Beispiel das Kreditausfallrisiko über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments) seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (inklusive Leasingforderungen) sowie für Vertragsvermögenswerte werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet.

Zwölf-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag (oder einem kürzeren Zeitraum, falls die erwartete Laufzeit des Instruments weniger als zwölf Monate beträgt) möglich sind.

Wenn das Kreditrisiko erheblich steigt oder ein finanzieller Vermögenswert ausfällt, wird die Wertberichtigung auf der Grundlage eines Betrags bemessen, der dem erwarteten Kreditausfall über die gesamte Laufzeit entspricht. Der Konzern nimmt an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist. Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtung vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass der Konzern auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (falls vorhanden) zurückgreifen muss, oder der finanzielle Vermögenswert mehr als 90 Tage überfällig ist.

Der Konzern schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswertes auftreten. Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen die folgenden beobachtbaren Daten:

- Signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners,
- Vertragsbruch, wie beispielsweise ein Ausfall oder eine Überfälligkeit von mehr als 90 Tagen,
- Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht.

2.8 Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern

Die Gesellschaft überprüft aktivierte latente Steuern an jedem Bilanzstichtag auf Abwertungsbedarf. Die Einschätzung erfordert Annahmen des Managements im Hinblick auf die Höhe des zukünftig zu versteuernden Gewinns sowie weitere positive und negative Einflussgrößen. Die tatsächliche Nutzung aktiver Steuerlatenzen hängt unter anderem von der Möglichkeit der Gesellschaft ab, zukünftig entsprechende zu versteuernde Gewinne zu erzielen, um steuerliche Verlustvorträge oder Steuervergünstigungen vor ihrem Verfall in Anspruch nehmen zu können. Unabhängig von der weiterhin bestehenden unbeschränkten Vortragsfähigkeit inländischer Verlustvorträge wird die jährliche Nutzung in Deutschland jedoch durch die Mindestbesteuerung beschränkt.

Im Berichtsjahr wurden bei der Verrechnung von aktiven latenten Steuern mit passiven latenten Steuern die Aktivierungsbeschränkungen für verlustbedingte Steuerlatenzen aufgrund der bestehenden Verlustverrechnungsschranke durch die Mindestbesteuerung berücksichtigt.

Auf Basis dieser Überprüfung bilanziert der Konzern zum 31. Dezember 2024 27.144 T€ (31. Dezember 2023: 21.996 T€) aktive latente Steuern. Wie im Vorjahr war aufgrund der Berücksichtigung der Mindestbesteuerung in Deutschland keine Reduzierung der angesetzten aktiven latenten Steuern notwendig.

Der erfasste Gesamtbetrag aktiver latenter Steuern könnte zu verringern sein, falls zukünftige steuerpflichtige Gewinne sowie Erträge geringer als erwartet ausfallen oder falls Änderungen der Steuergesetzgebung die Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen oder Steuervergünstigungen zeitlich oder der Höhe nach begrenzen. Umgekehrt ist der erfasste Gesamtbetrag aktiver latenter Steuern zu erhöhen, falls zukünftige steuerpflichtige Gewinne sowie Erträge höher als erwartet ausfallen.

2.9 Leasing

Der Standard zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen IFRS 16 beinhaltet ein einheitliches Leasingbilanzierungsmodell für Leasingnehmer, bei dem Vermögenswerte für Nutzungsrechte am zugrunde liegenden Vermögenswert sowie korrespondierende Leasingverbindlichkeiten zu bilanzieren sind. Eine Unterscheidung in Operating-Leasingverhältnisse, bei denen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nicht bilanziert werden, und Finanzierungsleasing gibt es für Leasingnehmer nicht. IFRS 16 enthält Wahlrechte zur Inanspruchnahme von Befreiungsregelungen für den Ansatz kurzfristiger Leasingverhältnisse und solcher über geringwertige Leasinggegenstände. Für kurzfristige Leasingverhältnisse (definiert als Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von höchstens zwölf Monate) und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte (wie Tablets und Personalcomputer, kleine Büromöbel und Telefone) erfasst Hypoport die Leasingzahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als sonstigen Aufwand. Für Leasinggeber ist zwischen Operating-Leasingverhältnissen und Finanzierungsleasing zu unterscheiden. Für Untermietverhältnisse tritt der Hypoport-Konzern als Leasinggeber auf. Die Klassifizierung der Untermietverhältnisse erfolgte als Operating-Leasingverhältnisse, da diese nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen.

Für die Leasingvereinbarungen wird eine Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts der bestehenden Zahlungsverpflichtung bilanziert. Die Folgebilanzierung erfolgt nach der Effektivzinsmethode. Für die Barwertbestimmung erfolgt die Abzinsung mit einem risiko- und laufzeitäquivalenten Grenzfremdkapitalzinssatz, wenn die Bestimmung des impliziten Zinssatzes nicht möglich ist. Der in der Bilanz separat auszuweisende kurzfristige Anteil der Leasingverbindlichkeit wird in Höhe des in den Leasingraten enthaltenden Tilgungsanteil der nächsten zwölf Monate bestimmt.

Der Zugangswert der Verbindlichkeit ist zugleich Ausgangspunkt für die Bestimmung der Anschaffungskosten des Nutzungsrechts, welches unter den Sachanlagen in der Bilanz des Hypoport-Konzerns ausgewiesen wird. In die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts einbezogen werden darüber hinaus noch anfängliche direkte Kosten und erwartete Kosten, die aufgrund einer Rückbauverpflichtung bestehen, wenn sich diese nicht auf eine Sachanlage beziehen. Vorauszahlungen erhöhen und erhaltene Leasinganreize reduzieren den Zugangswert. Alle Nutzungsrechte werden im Hypoport-Konzern zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear über den kürzeren Zeitraum von Leasinglaufzeit und wirtschaftlicher Nutzungsdauer des identifizierten Vermögenswerts. Wenn Ereignisse oder veränderte Umstände eine Wertminderung vermuten lassen, erfolgt ein Impairment-Test nach IAS 36.

Beim Abschluss von Leasingvereinbarungen sichert der Hypoport-Konzern die betriebliche Flexibilität über Verlängerungs- und Kündigungsoptionen ab. Die Bilanzierung von Leasingverhältnissen wird im Wesentlichen durch die Einschätzung zur Laufzeit beeinflusst. Im Rahmen der Bestimmung der Leasinglaufzeit werden sämtliche Tatsachen und Umstände berücksichtigt, die einen wirtschaftlichen Anreiz zur Ausübung von bestehenden Optionen bieten. Die unterstellte Laufzeit umfasst daher auch Perioden, die von Verlängerungsoptionen abgedeckt sind, wenn mit einer hinreichenden Sicherheit von einer Ausübung ausgegangen wird. Eine Änderung der Laufzeit wird berücksichtigt, wenn eine Änderung hinsichtlich der hinreichend sicheren Ausübung bzw. Nicht-Ausübung einer bestehenden Option eintritt.

Der Hypoport-Konzern tritt als Leasingnehmer insbesondere in den Bereichen Immobilienleasing-verhältnisse sowie KFZ-Leasingverhältnisse in Erscheinung. Zur Sicherstellung der unternehme-rischen Flexibilität werden insbesondere für Immobilienleasingverhältnisse Verlängerungs- und Kündigungsoptionen vereinbart, deren Ausübung in der Bestimmung der Laufzeit erfolgt, wenn mit hinreichender Sicherheit von einer Ausübung auszugehen ist. Für Leasingvereinbarungen im Bereich der KFZ-Leasingverhältnisse werden vorgegebene Laufzeitenden berücksichtigt. Es sind daher alle wesentlichen Zahlungsmittelabflüsse in der Bewertung der Leasingverbindlichkeit und korrespondierend den Nutzungsrechten berücksichtigt. Variable Leasingzahlungen fallen nur in unwesentlichem Umfang bei Immobilienleasingverhältnissen in Form von indexgebundenen Mietraten an, auch gibt der Hypoport-Konzern keine Restwertgarantien ab. Es wurden auch keine wesentlichen Leasingvereinbarungen, deren Nutzung noch nicht begonnen hat, bereits vertrag-lich vereinbart. Die bestehenden Finanzverbindlichkeiten sehen Covenants-Klauseln vor, die an bilanzielle Kennzahlen gekoppelt sind. Aus der Bilanzierung von Leasingvereinbarungen nach dem Nutzungsrechtsmodell ergeben sich daher Auswirkungen auf die Covenants-Klauseln, die um die entsprechenden IFRS 16 Effekte bereinigt werden.

Folgende Beträge sind in der Berichtsperiode für Leasingaktivitäten des Hypoport-Konzerns an-gefallen:

Art des Betrags in Mio. €	2024	2023
Abschreibungsbetrag für das Nutzungsrecht nach Klassen zugrunde liegender Vermögenswerte	10,4	10,1
davon Immobilien	7,7	7,4
davon KFZ	2,5	2,3
davon IT	0,2	0,4
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	1,0	1,1
Aufwand für kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	10,2	10,0
Aufwand für Leasingverbindlichkeiten über Vermögensgegenstände von geringem Wert (in den Betriebsaufwendungen enthalten)	1,5	1,6
Gesamtsumme der Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	11,4	11,7
Zugänge (Vorjahr Abgänge) zu Nutzungsrechten	11,9	-16,3
Buchwert nach Abschreibung, Impairment, etwaiger Zuschrei-bungen sowie nach Neubewertungen und Modifikationen	51,9	50,4
davon Immobilien	48,7	45,9
davon KFZ	2,8	3,8
davon IT	0,4	0,7

Den Nutzungsrechten von 51,9 Mio. € (2023: 50,4 Mio. €) stehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 Leasingverbindlichkeiten mit einem Barwert von 55,8 Mio. € (2023: 53,9 Mio. €) gegenüber. Der kurzfristige Anteil der Leasingverbindlichkeit beträgt 9,6 Mio. € (2023: 9,3 Mio. €). Die Zah-lungsverpflichtungen weisen die folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Zahlungsverpflichtungen in Mio. €	Mindestleasingzahlungen (ohne Diskontierung)		Enthaltener Zinsanteil		Barwerte	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Fälligkeit <= 1 Jahr	10,6	10,3	1,0	1,0	9,6	9,3
Fälligkeit >1 Jahr und <= 5 Jahre	33,4	30,0	2,0	2,1	31,4	27,9
Fälligkeit >5 Jahre	16,4	18,2	1,6	1,5	14,8	16,7
Summe	60,4	58,5	4,6	4,6	55,8	53,9

2.10 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden zu fortge-führten Anschaffungskosten angesetzt. Erwartete Verluste werden durch entsprechende Wert-berichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht. Die Auf-wendungen aus vorgenommenen Wertberichtigungen und der Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen werden unter dem Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam gegen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Sämtliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden im Konzern als langfristig klassifiziert.

Diese Forderungen enthalten keine Finanzierungskomponente und werden daher nicht abgezinst.

2.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen und Kontokor-rentkredite. In der Bilanz werden in Anspruch genommene Kontokorrentkredite als Verbindlich-keiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

2.12 Eigene Anteile

Im Konzern erworbene eigene Anteile der Muttergesellschaft werden in Höhe der Anschaffungs-kosten vom Eigenkapital abgezogen. Erträge bzw. Aufwendungen aus dem Kauf, Verkauf, die Aus-gabe oder Einziehung von eigenen Anteilen werden erfolgsneutral in den Rücklagen erfasst.

2.13 Rückstellungen

Rückstellungen werden für gegenwärtig rechtliche oder faktische Außenverpflichtungen gebildet, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren, die wahrscheinlich zu einem künftigen Abfluss von wirtschaftlichen Ressourcen führen und dessen Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 mit ihrem voraussichtlichen Erfüllungs-betrag. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der zur Erfül-lung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Ausgabe dar. Die Schätzungen von Ergebnis und finanzieller Auswirkung hängen von der Bewertung des Managements, zusammen mit Erfah-rungswerten aus ähnlichen Transaktionen und gegebenenfalls der Einschätzung unabhängiger

Sachverständiger (zum Beispiel Rechtsanwälte), ab. Die zugrunde liegenden Informationen umfassen auch durch Ereignisse nach dem Abschlussstichtag bis zum Aufstellungsdatum erlangte Informationen. Wenn die zu bewertende Rückstellung eine große Anzahl von Sachverhalten umfasst, wird die Verpflichtung durch Gewichtung aller möglichen Ergebnisse mit ihren jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeiten geschätzt (Erwartungsmethode). Bei einer Bandbreite möglicher Ergebnisse, innerhalb derer die Wahrscheinlichkeit der einzelnen Punkte gleich groß ist, wird der Mittelpunkt der Bandbreite verwendet.

Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden die Rückstellungen mit dem Barwert der voraussichtlichen Mittelabflüsse angesetzt, sofern der Zinseffekt wesentlich ist. Als Zinssatz für die Barwertermittlung verwendet die Gesellschaft einen risikoäquivalenten Zinssatz, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinssatz widerspiegelt. Bei der Abschätzung der künftigen wirtschaftlichen Belastung werden gegebenenfalls Preissteigerungsannahmen berücksichtigt. Drohverlustrückstellungen bewertet die Gesellschaft mit dem niedrigeren Wert aus den erwarteten Kosten bei Erfüllung oder bei Beendigung des Vertrages. Zuführungen zu Rückstellungen erfolgen grundsätzlich erfolgswirksam. Abgegrenzte Schulden (accruals) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Resultiert aus einer geänderten Einschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfangs, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und als Ertrag erfasst.

2.14 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten enthalten grundsätzlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, bedingte Gegenleistungen und andere Verbindlichkeiten.

Zum 31.12.2024 bestehen bedingte Gegenleistungen aus Akquisitionen in Höhe von 1,9 Mio. € (31.12.2023: 13,1 Mio. €).

Nach der erstmaligen Erfassung werden die finanziellen Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bzw. erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Zinsaufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

2.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn Hypoport Vertragspartei wird und infolgedessen die rechtliche Verpflichtung zur Lieferung von Zahlungsmitteln hat.

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungs- oder Erfüllungsbetrag angesetzt. Langfristige Verbindlichkeiten werden grundsätzlich entsprechend der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten berücksichtigt. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach mehr als zwölf Monaten vorsieht.

2.16 Eventualverbindlichkeiten

Eventualverbindlichkeiten werden nach IAS 37.27 in der Bilanz nicht passiviert. Sofern die Möglichkeit eines Abflusses von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, wird jedoch im Anhang darüber berichtet.

2.17 Leistungen an Arbeitnehmer

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüberhinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden im Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat. Zusätzlich zahlt das Unternehmen im Rahmen eines beitragsorientierten Altersversorgungssystems aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an private Rentenversicherungsträger. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen. Die laufenden Beitragszahlungen sind als Personalaufwand des jeweiligen Jahres im operativen Ergebnis (EBIT) ausgewiesen.

Der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung anteilsbasierter Vergütungsvereinbarungen an Arbeitnehmer wird mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente als Aufwand mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Zeitraum erfasst, in dem die Arbeitnehmer einen uneingeschränkten Anspruch auf die Prämien erwerben.

2.18 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Umsatzrealisierung

Der Konzern erzielt Umsatzerlöse hauptsächlich aus der Erbringung von den folgenden Leistungen:

- Vermittlung von Krediten, Versicherungsverträgen und Förderverträgen (Provisionen),
- Dienstleistungen: Softwarenutzung, Softwareerstellung und Bewertungsdienstleistungen,
- Herstellung und Vermittlung von Leads (Geschäftskontakte)

Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung gemessen. Der Konzern erfasst Erlöse, wenn er die Verfügungsgewalt über die Dienstleistungen an die Kunden überträgt. Die Zeitpunkte der Erfüllung von Leistungsverpflichtungen einschließlich wesentlicher Zahlungsbedingungen sind wie folgt.

Umsatzerlöse (Provisionen) aus der Vermittlung von Krediten erfasst Hypoport mit dem Abschluss des jeweiligen Kreditvertrages. Volumenabhängige Sonderbonifikationen werden grundsätzlich bei Erreichen der relevanten Grenze realisiert.

Umsatzerlöse (Provisionen) aus der Vermittlung von Versicherungsverträgen realisiert Hypoport mit der Policierung des Vertrages. Für die Verpflichtung, bei vorzeitiger Kündigung von vermittelten Versicherungsverträgen Teile der erhaltenen Provisionen zurückzuzahlen, bildet Hypoport entsprechende Rückstellungen für Stornorisiken auf Basis von Erfahrungswerten.

Umsatzerlöse (Provisionen) aus der Vermittlung von Förderverträgen erfasst Hypoport mit dem Abschluss des jeweiligen Fördervertrages. Zusätzlich werden Beratungshonorare aus der Vermittlung von Förderverträgen erfasst.

Bei der Vermittlung von Krediten, Versicherungsprodukten und Förderverträgen tritt Hypoport als Prinzipal auf.

Umsätze aus Dienstleistungsgeschäften werden im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad des Geschäfts am Abschlussstichtag erfasst, sofern die Höhe der Erträge und der Fertigstellungsgrad des Geschäftes wahrscheinlich sind. Bei Festpreisverträgen werden die Erlöse aufgrund der tatsächlich am Ende der Berichtsperiode erbrachten Leistungen im Verhältnis zu den insgesamt zu erbringenden Leistungen erfasst. Dies wird auf Basis der tatsächlichen Arbeitsstunden in Relation zu den insgesamt erwarteten Stunden ermittelt. Beinhaltet der Vertrag einen festen Stundensatz, werden die Erlöse in der Höhe erfasst, in der die Hypoport einen Anspruch auf Rechnungsstellung hat. Die Rechnungsstellung an Kunden erfolgt monatlich und die Gegenleistung ist bei Rechnungserhalt zu zahlen.

Softwareerlöse erfassen wir über den Zeitraum, in dem die Leistungen erbracht wurden. Wenn unsere Leistungsverpflichtungen in der Einräumung eines Rechts auf kontinuierlichen Zugriff auf unser Softwareangebot und dessen Nutzung über einen bestimmten Zeitraum besteht, erfassen wir die Erlöse entsprechend der abgelaufenen Zeit und somit ratierlich über diesen Zeitraum. Softwaresupporterlöse werden in der Regel nach der abgelaufenen Zeit und ratierlich über die Laufzeit des Supportvertrags erfasst. Softwareserviceerlöse erfasst Hypoport in der Regel über einen bestimmten Zeitraum. Bei Services, bei denen die Dienstleistung jederzeit zur Verfügung steht, erfasst Hypoport Umsatzerlöse entsprechend der abgelaufenen Zeit und somit ratierlich über die Laufzeit der Leistungserbringung.

Umsatzerlöse aus der Herstellung und Vermittlung von Leads werden entsprechend bei Lieferung der Leads realisiert.

Aufwendungen

Provisionen, Leadkosten und sonstige betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst.

Kosten zur Erfüllung eines Vertrags werden aktiviert, wenn sie sich direkt auf einen Vertrag und auf zukünftige Leistungen beziehen und voraussichtlich wieder hereingeholt werden können. Der durch die Aktivierung der Kosten zur Erlangung oder Erfüllung eines Vertrags angesetzte Vermögenswert wird systematisch entsprechend der Übertragung der Dienstleistungen, auf die sich der Vermögenswert bezieht, abgeschrieben. Vermögenswerte, die aus den Kosten zur Erlangung oder Erfüllung eines Vertrags angesetzt werden, unterliegen einer Wertminderungsprüfung.

2.19 Ertragsteuern und latente Steuern

Die tatsächlichen Ertragsteuern werden auf Basis des ermittelten zu versteuernden Einkommens und der zum Bilanzstichtag geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden mit Hilfe der Bilanzmethode gemäß IAS 12 ermittelt. Latente Ertragsteuern spiegeln den Nettosteueraufwand/-ertrag temporärer Unterschiede zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld in der Bilanz und deren Steuerwert wider. Latente Steuern werden auf zeitliche Unterschiede zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden in IFRS-Konzernbilanz und Steuerbilanz aus Konsolidierungsvorgängen (mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts) sowie auf realisierbare Verlustvorträge ermittelt.

Bei der Bilanzierung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge wird die sogenannte Mindestbesteuerung auch dann berücksichtigt, wenn in Ermangelung der Erwartung zu versteuernden Ergebnissen aktive latente Steuern nur in dem Umfang angesetzt werden, in dem ein Überhang von passiven Latenzen besteht.

Ein latenter Steueranspruch ist für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede in dem Maß zu bilanzieren, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das der temporäre bzw. quasi-permanente Unterschied verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern den Buchwert latenter Steueransprüche und nicht bilanzierter latenter Steueransprüche und nimmt ggf. eine Neubewertung vor.

Bislang nicht bilanzierte Steueransprüche werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass zukünftiges zu versteuerndes Einkommen die Realisierung des latenten Steueranspruchs gestatten wird. Umgekehrt wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um vom Nutzen des latenten Steueranspruchs, entweder zum Teil oder insgesamt, Gebrauch zu machen.

Bei der Bemessung der latenten Steuern werden gemäß IAS 12 die Steuersätze angewandt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Zeitpunkt des Ausgleichs der Differenzen zu erwarten sind. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen auf latente Steuern werden in der Periode des Inkrafttretens des Gesetzes ergebniswirksam berücksichtigt. Für die deutschen Konzerngesellschaften wird zurzeit ein Steuersatz von 31% verwendet, der neben dem Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz beinhaltet. Für ausländische Tochtergesellschaften finden zurzeit zwischen 10,0 und 25,5% Anwendung.

Die Berechnung der latenten Steuern auf noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge wird, sofern angesichts der steuerlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Konzerngesellschaften Unsicherheiten bestehen, anhand eines überschaubaren Planungshorizontes (5 Jahre) vorgenommen. Des Weiteren werden die steuerlichen Vorschriften, die eine Verlustnutzung in den einzelnen Gesellschaften einschränken, berücksichtigt.

3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen auf die folgenden Segmente:

Umsatzerlöse	2024 in Mio. €	2023* angepasst in Mio. €
Real Estate & Mortgage Platforms	419,1	357,3
Financing Platforms	74,8	70,6
Insurance Platforms	65,6	65,0
Holding	1,2	1,0
	560,7	493,9

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

Auf die Vermittlung von Krediten entfallen 389,4 Mio. € (2023: 326,7 Mio. €).

Vertragssalden

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über Forderungen, Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden:

Vertragssalden	Anhang	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 angepasst* in TEUR
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen (langfristig)	(4.5)	2.489	4.254
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen (kurzfristig)	(4.5)	137.288	102.392
Provisionsvorauszahlungen	(4.6)	1.281	314
Unfertige Erzeugnisse	(4.4)	522	935
Weiterzuleitende Provisionen	(4.17)	1.152	473
Abgegrenzter Ertrag	(4.17)	1.070	1.166
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	(4.17)	354	874

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

Der zum 31. Dezember 2023 in den Vertragsverbindlichkeiten enthaltene Betrag von 2.040 T€ wurde im Geschäftsjahr als Umsatzerlöse erfasst.

Wie nach IFRS 15 zulässig, werden keine Angaben zu den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2024 oder zum 31. Dezember 2023 gemacht, die eine erwartete ursprüngliche Laufzeit von einem Jahr oder weniger haben.

3.2 Provisionen und Leadkosten

Die Provisionen und Leadkosten verteilen sich wie folgt:

Provisionen und Leadkosten	2024 in TEUR	2023* angepasst in TEUR
Provisionen	309.856	273.915
Leadkosten	9.378	10.842
	319.234	284.757

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

Der Aufwand für Provisionen aus der Vermittlung von Krediten beträgt 274,6 Mio. € (Vorjahr: 207,0 Mio. €).

Die Provisionen enthalten im Wesentlichen die Provisionen und sonstigen Vergütungskomponenten für die Vertriebspartner. Die Leadkosten stellen die Direktkosten des Leadgeschäfts dar. Die Umsatzerlöse abzüglich Provisionen und Leadkosten ergeben den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Rohertrag.

3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 22,4 Mio. € (2023: 23,2 Mio. €) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Im Berichtsjahr wurden von den gesamten Entwicklungskosten in Höhe von 45,2 Mio. € (2023: 46,4 Mio. €) 22,8 Mio. € (2023: 23,2 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst.

3.4 Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Untervermietungen in Höhe von 2,2 Mio. € (2023: 1,8 Mio. €), Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von 1,9 Mio. € (2023: 2,5 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 1,4 Mio. € (2023: 1,5 Mio. €).

Die folgende Tabelle stellt eine Fälligkeitsanalyse der Forderungen aus Untervermietungen dar und zeigt die nach dem Abschlussstichtag zu erhaltenden, nicht diskontierten Untervermietungszahlungen:

Fälligkeiten Forderungen aus Untervermietung	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 in TEUR
Weniger als ein Jahr	1.627	1.772
Ein bis zwei Jahre	938	1.520
Zwei bis drei Jahre	427	829
Drei bis vier Jahre	69	341
Mehr als vier Jahre	0	0
Summe	3.061	4.462

3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	2024 in TEUR	2023 in TEUR
Löhne und Gehälter	146.246	135.502
Soziale Abgaben	24.730	23.344
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	716	724
	171.692	159.570

In den sozialen Abgaben sind Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme in Höhe von 10,9 Mio. € (2023: 10,3 Mio. €) enthalten.

3.6 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Aufwendungen	2024 in TEUR	2023 in TEUR
Betriebsaufwendungen	9.108	9.839
Vertriebsaufwendungen	6.152	5.480
Verwaltungsaufwendungen	27.852	26.525
Sonstige Personalaufwendungen	1.878	1.628
Sonstige Aufwendungen	3.061	4.655
	48.051	48.127

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mietnebenkosten von 2.835 T€ (2023: 3.002 T€) und Fahrzeugkosten von 2.719 T€ (2023: 2.894 T€). Die Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten in Höhe von 6.152 T€ (2023: 5.480 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 17.771 T€ (2023: 18.092 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 4.749 T€ (2023: 3.247 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 1.415 T€ (2023: 1.089 T€).

3.7 Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Jahresergebnisse der drei Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, LBL Data Services B.V. und Dutch Residential Mortgage Index B.V., sowie der fünf assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, BAUFINEX Service GmbH, finconomy AG, ESG Screen 17 GmbH und GENOFLEX GmbH. Wie im Vorjahr wurden im at-equity-Ergebnis keine Wertminderungen erfasst.

Weitere Erläuterungen zu den at-equity bilanzierten Beteiligungen finden sich in Anhangangabe 4.3 „Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen“.

3.8 Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 36.483 T€ (2023: 37.886 T€) entfallen 23.842 T€ (2023: 25.005 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 12.641 T€ (2023: 12.881 T€) auf Sachanlagen.

3.9 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzergebnis	2024 in TEUR	2023 in TEUR	Veränderung in TEUR
Finanzerträge			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.258	1.739	519
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2	23	-21
	2.260	1.762	498
Finanzaufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.643	3.030	613
Verluste aus Beteiligungen	603	0	603
	4.246	3.030	1.216
	-1.986	-1.268	-718

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 2.508 T€ (2023: 1.769 T€) und aus der Aufzinsung der Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 in Höhe von 973 T€ (2023: 1.095 T€). Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Geldanlagen in Höhe von 1.977 T€ (2023: 1.518 T€).

3.10 Ertragsteuern und latente Steuern

Der Posten beinhaltet laufende und latente Steueraufwendungen und -erträge in nachfolgender Höhe:

Ertragsteuern und latente Steuern	2024 in TEUR	2023* in TEUR
Ertragsteuern und latente Steuern	2.805	-8.176
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.070	3.842
davon latente Steuern	-7.265	-12.018
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	1.460	-4.584
hiervon aus Verlustvorträgen	-8.725	-7.434

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

Ertragsteuern werden in den jeweiligen Konzerngesellschaften entsprechend den lokalrechtlichen Vorschriften erfasst.

Die laufenden Ertragssteuern sind aufgrund der besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 43 T€ Steuererträge für Vorjahre (2023: 1.141 T€).

Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbesteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 120.682 T€ (2023: 104.470 T€) bzw. 121.369 T€ (2023: 108.590 T€). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig und werden im Rahmen des Prognosezeitraums durch die Konzernstruktur verbraucht. Im Geschäftsjahr wurden auf körperschaft- bzw. gewerbesteuerliche Verlustvorträge von 21.697 T€ (2023: 24.640 T€) bzw. 16.986 T€ (2023: 23.715 T€) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Konzerninterne Umstrukturierungen auf Holdinggesellschaften mit hohen Verlustvorträgen führen dazu, dass Gewinne aus Tochtergesellschaften mit Verlustvorträgen dieser Holdinggesellschaften zunehmend verrechnet werden können.

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten Steuersätze betragen unverändert gegenüber dem Vorjahr für inländische Konzerngesellschaften 31,0% und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 10,0 und 25,5%. Der angewendete Durchschnittssteuersatz beträgt 31,0%. Aus eventuellen Zahlungen von Dividenden an die Anteilseigner der Muttergesellschaften ergeben sich keine ertragsteuerlichen Konsequenzen.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung vom im jeweiligen Geschäftsjahr erwarteten, zum jeweils ausgewiesenen Steueraufwand:

	2024 in TEUR	2023* in TEUR
Steuerüberleitungsrechnung		
Ergebnis vor Steuern	15.918	12.988
Anzuwendender Steuersatz	31,0%	31,0%
Erwarteter Steueraufwand	-4.935	-4.026
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	-2.210	2.624
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	229	808
Steuereffekt aus at equity Konsolidierung	228	-165
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	-43	1.141
Steuereffekt aus bisher angesetzten/nicht angesetzten Verlustvorträge	4.136	1.624
Steuerlich nicht wirksame Geschäftsvorfälle	0	6.200
Sonstige Steuereffekte	-210	-30
Tatsächlicher Steueraufwand	-2.805	8.176
Konzernsteuerquote	17,6%	-62,9%

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

3.11 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des auf die Gesellschafter der Hypoport SE entfallenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernüberschusses durch die Summe der gewogenen Durchschnittszahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien, bereinigt um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien. Eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie tritt dann ein, wenn die durchschnittliche Aktienanzahl durch Hinzurechnung der Ausgabe potenzieller Stammaktien aus Optionsrechten erhöht wird.

Weder in der aktuellen Berichtsperiode noch im Vorjahresvergleichszeitraum war ein Verwässerungseffekt zu berücksichtigen. Die Ermittlung des gewichteten Bestandes der ausgegebenen Aktien erfolgte auf Tagesbasis.

	2024 in TEUR	2023* in TEUR
Ergebnis je Aktie		
Konzernergebnis in TEUR	13.112	21.164
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend in T€	12.405	20.474
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.688	6.668
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert/unverwässert)	1,85	3,07

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

Aufgrund der Ausgabe neuer Aktien und Abgabe eigener Aktien an Mitarbeiter hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2023: 6.688.209) um 290 Aktien auf 6.688.499 zum 31. Dezember 2024 erhöht.

4. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Konzernbilanz

4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und der Sachanlagen im Berichtsjahr wird auf den Konzernanlagenspiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 103,2 Mio. € (2023: 96,7 Mio. €) die selbst geschaffenen Finanzmarktplätze (Entwicklungsleistungen). Die Restnutzungsdauer beträgt zwischen einem und zehn Jahren. Die immateriellen Vermögenswerte werden als Teil der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten auf Wertminderung geprüft, es sei denn, immaterielle Vermögenswerte werden nicht mehr genutzt. In diesem Fall sind diese nicht mehr Teil der zahlungsmittelgenerierenden Einheit und werden als individuell wertberichtigt. Dies betrifft Wertberichtigungen im Segment Real Estate & Mortgage Platforms von 1,8 Mio. € (2023: 3,8 Mio. €).

Die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2024 betreffen aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Geschäftssegmenten des Konzerns entsprechen, zugeordnet:

Erworbener Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR	Real Estate & Mortgage Platforms	Financing Platforms	Insurance Platforms	Holding	Summe
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2024	32.520	108.185	88.378	0	229.083
Zugänge	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2024	32.520	108.185	88.378	0	229.083

Erworbener Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR	Real Estate & Mortgage Platforms	Financing Platforms	Insurance Platforms	Holding	Summe
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2023	32.520	108.185	88.378	0	229.083
Zugänge	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2023	32.520	108.185	88.378	0	229.083

Der Nutzungswert der Segmente wird als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- und -abflüsse, abgezinst mit einem zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatz, ermittelt.

Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2025 – 2029 der externen Umsatzerlöse liegen für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms zwischen 9,5% und 18,9% (2023: 10,3% und 17,7%), für das Segment Financing Platforms zwischen 14,9% und 24,2% (2023: 13,3% und 16,8%) und für das Segment Insurance Platforms zwischen 5,8% und 14,0% (2023: 7,0% und 17,6%). Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2025 – 2029 der Segmentergebnisse vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegen für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms zwischen 16,5% und 41,6% (2023: 10,2% und 459,1%), für das Segment Financing Platforms zwischen 27,6% und 98,9% (2023: 17,8% und 70,1%) und für das Segment Insurance Platforms zwischen 19,5% und 140,5% (2023: 21,8% und 187,0%). Für die Cashflows nach dem Planungszeitraum wird eine Wachstumsrate von 1,0% (2023: 1,0%) berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgte unter Berücksichtigung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes nach Steuern für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms von 9,14% (2023: 8,57%), für das Segment Financing Platforms von 9,87% (2023: 9,27%) und für das Segment Insurance Platforms von 8,04% (2023: 8,84%). Der risikoäquivalente Kapitalisierungszinssatz vor Steuern betrug für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms 9,29% (2023: 9,91%), für das Segment Financing Platforms 10,05% (2023: 9,74%) und für Segment Insurance Platforms 8,09% (2023: 9,01%).

Bei der Ableitung der erwarteten Zahlungsströme im Detailplanungszeitraum wurde unterstellt, dass sich keine spürbaren Einschränkungen für die Geschäftsmodelle der CGUs der Hypoport-Gruppe im Jahresverlauf 2024 ergeben.

Die durchgeführten Impairment-Tests haben keinen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

Durch Sensitivitätsanalysen haben wir festgestellt, dass auch bei innerhalb eines realistischen Rahmens abweichenden wesentlichen Annahmen kein Wertminderungsbedarf bei Geschäfts- oder Firmenwerten vorliegt. Bei der Quantifizierung der Sensitivitätsanalyse wurden eine Minderung des zukünftigen Segmentergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 10% und eine Erhöhung der gewichteten Kapitalkosten um jeweils einen Prozentpunkt angenommen, da eine Veränderung bis zu dieser Höhe nach vernünftigem Ermessen möglich ist. Größere Veränderungen sind aufgrund unserer Erfahrung nicht wahrscheinlich.

Zusätzlich wurde zum Zeitpunkt der Reorganisation der Segmentberichterstattung eine Werthaltigkeitsprüfung vor der Reallokation der Geschäfts- oder Firmenwerte durchgeführt. Die durchgeführten Impairment-Tests haben keinerlei Hinweise auf einen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzielle Vermögenswerte	2024 in TEUR	2023 in TEUR
Darlehen Mitarbeiter	337	214
Sonstige Beteiligungen	278	857
Sonstige Vermögenswerte	136	136
	751	1.207

Die sonstigen Beteiligungen betreffen Auxxo Catalyst Fund I mit 260 T€ (2023: 237 T€), Hypoport Africa Proprietary Ltd. mit 12 T€ (2023: 12 T€) und Hypoport Asia Pte. Ltd. mit 0 T€ (2023: 0 T€). Die Beteiligung an der Helvengo AG in Höhe von 601 T€ wurde aufgrund der deutlich negativen Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr komplett wertberichtigt.

4.3 Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen

In den Konzernabschluss werden drei Gemeinschaftsunternehmen (2023: drei) und fünf assoziierte Unternehmen (2023: fünf) nach der Equity-Methode bilanziert. Hierbei handelt es sich um die Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), LBL Data Services B.V., Amsterdam, Niederlande (Hypoport-Anteil 50%) und Dutch Residential Mortgage Index B.V., Amsterdam, Niederlande (Hypoport-Anteil 50%) sowie um die assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), BAUFINEX Service GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25%), ESG Screen17 GmbH, Frankfurt am Main (Hypoport-Anteil 25,1%) und Genoflex GmbH, Nürnberg (Hypoport-Anteil 30%), deren Anteile unmittelbar vom Konzern gehalten werden.

Bei BAUFINEX Service GmbH besitzt der Konzern 50% der Eigenkapitalanteile, hat jedoch nur maßgeblichen Einfluss und nicht die gemeinsame Kontrolle.

Alle Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen sind für sich genommen nicht wesentlich. Die folgende Tabelle zeigt die zusammengefassten Informationen für diese Unternehmen:

At-equity bewertete Beteiligungen	2024 in TEUR	2023 in TEUR
Gemeinschaftsunternehmen		
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresanfang	918	767
Ausschüttungen	-125	0
Anteiliges Jahresergebnis	576	151
Beteiligungsbuchwert Gemeinschaftsunternehmen Stand Jahresende	1.369	918
Assoziierte Unternehmen		
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresanfang	4.556	4.506
Zugänge	0	750
Ausschüttungen	-1.290	0
Anteiliges Jahresergebnis	1.124	-700
Beteiligungsbuchwert assoziierte Unternehmen Stand Jahresende	4.390	4.556
Beteiligungsbuchwert at-equity bewertete Beteiligungen Stand Jahresende	5.759	5.474

Die Zugänge der assoziierten Unternehmen des Vorjahres betreffen Kapitalerhöhungen bei der Baufinex GmbH und Genoflex GmbH. Verpflichtungen oder Eventualschulden in Bezug auf die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen bestehen nicht.

4.4 Vorräte

Vorräte	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 in TEUR
Unfertige Erzeugnisse	522	935
	522	935

Die unfertigen Erzeugnisse betreffen im Wesentlichen mit 436 T€ (2023: 440 T€) Förderanträge. Im Aufwand wurden 522 T€ (2023: 935 T€) erfasst.

4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und gegen Beteiligungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023* in TEUR
langfristig		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	2.489	4.254
	2.489	4.254
kurzfristig		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	137.188	102.392
assoziierte bzw. Gemeinschaftsunternehmen	0	1.300
	137.188	103.692

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

Wertberichtigungen in Höhe von 1,9 Mio. € (2023: 1,5 Mio. €) sind auf Stornierungen oder Rabatte zurückzuführen.

Die Wertberichtigungen aufgrund von Kreditrisiken waren im Berichts- und Vorjahr unwesentlich. Im Hypoport-Konzern wird üblicherweise ein Zahlungsziel von 30 Tagen gewährt, bei einzelnen Gesellschaften bis zu 90 Tage.

4.6 Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

Kurzfristige Vermögenswerte	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 in TEUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Wertpapiere	89	37
	89	37
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Aktive Rechnungsabgrenzung	5.263	5.193
Umsatzsteuerguthaben	271	456
Anzahlungen	226	105
Forderungen gegen Mitarbeiter	32	71
Provisionsvorauszahlungen	1.281	314
Sonstige	1.004	1.003
	8.077	7.142
	8.166	7.179

Die Rechnungsabgrenzungen betreffen im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr im Wesentlichen geleistete Vorauszahlungen auf zeitlich begrenzte Lizenzgebühren.

Provisionsvorauszahlungen stellen Vorauszahlungen an Vertriebspartner dar und werden später als Provisionsaufwendungen (siehe 3.2) bilanziert.

Von den Vermögenswerten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar und werden daher unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen:

Langfristige Vermögenswerte	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 in TEUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Mietkautionen	244	213
	244	213

Einzelwertberichtigungen auf sonstige Vermögenswerte wurden in Höhe von 0,8 Mio. € (2023: 1,1 Mio. €) vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

4.7 Laufende Ertragsteueransprüche

Die laufenden Ertragsteueransprüche stellen sich wie folgt dar:

Ertragsteueransprüche	31.12.2024 in TEUR	31.12. 2023 in TEUR
Laufende Ertragsteueransprüche	6.122	3.904
	6.122	3.904

4.8 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der aktiven und passiven latenten Steuern im Vorjahresvergleich ist in der nachfolgenden Aufstellung dargestellt:

Aktive latente Steuern	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 in TEUR
Aktive latente Steuern		
Aus steuerlichen Verlustvorträgen	30.593	21.868
Mietverpflichtungen (Rückstellungen)	11	235
Sonstige temporäre Differenzen	5.265	5.659
Zwischenergebniseliminierung	3.591	1.752
Saldierung	12.316	7.518
	27.144	21.996

	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023* in TEUR
Passive latente Steuern		
Immaterielle Vermögenswerte	23.434	21.952
Forderungen	3.838	3.068
Sonstige temporäre Differenzen	988	558
Saldierung	12.316	7.518
	15.944	18.060

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

4.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 in TEUR
Guthaben bei Kreditinstituten	86.249	96.654
Kassenbestand	3	4
Bilanz = Finanzmittelfonds lt. Kapitalflussrechnung	86.252	96.658

4.10 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. Dezember 2024 6.872.164,00 € (31.12.2023: 6.872.164,00 €) und ist aufgeteilt in 6.872.164 (31.12.2023: 6.872.164) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Der rechnerische Wert der Stückaktien beträgt 1 Euro.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2024 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 109.618.174,14 € auf neue Rechnung vorgetragen.

4.11 Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2024 wurde die bestehende, von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 9. Juni 2020 beschlossene Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2025 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt 2.799.061,00 € zu erhöhen, aufgehoben.

Mit Beschluss derselben Hauptversammlung vom 4. Juni 2024 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 3. Juni 2029 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 2.748.865,00 € durch Ausgabe von bis zu 2.748.865 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2024/I“).

4.12 Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. Dezember 2024 183.665 eigene Aktien (entspricht 183.665,00 € bzw. 2,7% Anteil am Grundkapital der Hypoport SE), die zur Weitergabe an Mitarbeiter und für Firmenkäufe vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2024 und Vorjahr sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2024	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals €	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2024	183.955		2,611	9.164.433,32		
Abgabe Januar 2024	5	5,00	0,000	67,50	783,50	716,00
Abgabe April 2024	85	85,00	0,001	1.147,50	20.043,00	18.895,50
Abgabe Juli 2024	81	81,00	0,001	1.093,50	24.235,20	23.141,70
Abgabe Oktober 2024	119	119,00	0,002	1.606,50	35.152,60	33.546,10
Stand 31.12.2024	183.665	290,00	2,673	9.160.518,32	80.214,30	76.299,30

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2023	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals €	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2023	188.511		2,903	9.224.552,07		
Abgabe Januar 2023	3.050	3.050,00	0,044	39.568,25	320.636,80	281.068,55
Abgabe April 2023	438	438,00	0,006	6.000,60	55.626,00	49.625,40
Abgabe Juli 2023	305	305,00	0,004	4.176,65	51.026,50	46.849,85
Abgabe Oktober 2023	495	495,00	0,007	6.755,25	62.164,50	55.409,25
Abgabe Dezember 2023	268	268,00	0,004	3.618,00	41.995,60	38.377,60
Stand 31.12.2023	183.955	4.556,00	2,677	9.164.433,32	531.449,40	471.330,65

Die Abgabe eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

4.13 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen (Jahr 2001: 400 T€, Jahr 2018: 46,9 Mio. € und Jahr 2023: 48,9 Mio. €), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien, Beträge aus dem Verkauf von Aktien (14.062 T€) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (5.150 T€, davon im Geschäftsjahr 2024: 76 T€). Die im Zusammenhang mit der im Vorjahr vorgenommenen Kapitalerhöhung in Höhe von 50.000 T€ stehenden Transaktionskosten in Höhe von 1.099 T€ wurden mit der Kapitalrücklage verrechnet.

4.14 Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus dem Einzug eigener Aktien, anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb, aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind.

Ferner werden hier alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe 7 T€ (2023: 7 T€) ausgewiesen.

4.15 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter und Finanzinformationen für Tochterunternehmen mit nicht beherrschendem Anteil

Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 3.756 T€ (31.12.2023: 3.038 T€) und setzen sich wie folgt zusammen:

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Minderheitenanteil in %		Buchwertanteil in TEUR		Gewinnanteil in TEUR	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023*	31.12.2024	31.12.2023*
Starpool Finanz GmbH, Berlin	49,975	49,975	2.821	1.900	921	429
GENOPACE GmbH, Berlin	54,975	54,975	110	110	0	0
Baloise Service GmbH, Bayreuth	30,0	30,0	6	5	1	3
Fundingport Sofia EOOD, Bulgarien	40,0	30,0	-1.425	-1.317	-108	-536
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	40,0	30,0	2.244	2.340	-107	-49
ePension Gruppe, Hamburg	0,0	49,0	0	0	0	843
			3.756	3.038	707	690

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

Zwischen der Hypoport SE und der GENOPACE GmbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, wodurch das gesamte Jahresergebnis 2024 der GENOPACE GmbH in Höhe von 116 T€ (2023: Verlust 101 T€) im Konzern verbleibt.

Im Vorjahr wurden die restlichen Anteile von 49% an der der ePension GmbH & Co. KG („ePension“), Hamburg, erworben. Die Hypoport hatte sich beim Erwerb der ersten 51% in der Gesamtwürdigung der vertraglichen Regelungen dafür entschieden, bereits zum Erwerbszeitpunkt im Geschäftsjahr 2020 die antizipative Erwerbsmethode für die in 2023 zu erwerbenden restlichen 49% Anteile anzuwenden. Die Vollkonsolidierung erfolgt daher ohne den Ausweis von nicht beherrschenden Anteilen. Im Vorjahr wurden 4,6 Mio. € Gewinnanteile der ePension Gruppe ausgeschüttet.

Bei der FUNDINGPORT GmbH erfolgte im Vorjahr eine Kapitalerhöhung in Höhe von 2,2 Mio. €. Im Folgenden werden zusammengefasste Finanzinformationen für die Starpool Finanz GmbH, die Tochtergesellschaft des Konzerns mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen, dargestellt.

Starpool Finanz GmbH (nicht beherrschender Anteil 49,975%)	2024 in TEUR	2023 in TEUR
Langfristige Vermögenswerte	188	244
Kurzfristige Vermögenswerte	47.019	40.331
Langfristige Schulden	(247)	(969)
Kurzfristige Schulden	(41.318)	(35.805)
Nettovermögen	5.642	3.801
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	2.820	1.900
Umsatzerlöse	135.857	166.871
Gewinn	1.841	858
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	1.841	858
Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Gesamtergebnis	920	429
Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes sonstiges Ergebnis	0	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	(4.465)	(7.222)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	4.054	3.942
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente	(411)	(3.280)

Die oben aufgeführten Informationen beziehen sich auf die Beträge vor der zwischenbetrieblichen Eliminierung.

4.16 Finanzverbindlichkeiten

Insgesamt setzen sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Finanzverbindlichkeiten	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 in TEUR
langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	107.862	108.287
Hypotheken	471	518
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	46.327	44.686
	154.660	153.491
kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	20.439	20.690
Hypotheken	47	58
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	9.576	9.333
	30.062	30.081
	184.722	183.572

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind alle festverzinslich. Die Zinssätze variieren zwischen 0,59% und 5,04% (2023: 0,59% und 5,04%). Diese Zinssätze entsprechen den marktüblichen Zinssätzen für die jeweiligen Finanzverbindlichkeiten und Gesellschaften.

Die mit den Finanzverbindlichkeiten verbundenen zahlungswirksamen Veränderungen stellen sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

Überleitungsrechnung Finanzverbindlichkeiten in TEUR	31.12.2023	Zahlungs- wirksame Veränderungen	Nicht-zahlungswirksame Veränderungen		31.12.2024
				Umgliederung Fristigkeiten	
			Zugänge		
Langfristige Darlehen	108.287	20.000	0	-20.425	107.862
Langfristige Hypotheken	518	0	0	-47	471
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	44.686	0	11.885	-10.244	46.327
Kurzfristige Darlehen	20.690	-20.676	0	20.425	20.439
Kurzfristige Hypotheken	58	-58	0	47	47
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	9.333	-10.165	164	10.244	9.576
	183.572	-10.899	12.049	0	184.722

Überleitungsrechnung Finanzverbindlichkeiten in TEUR	31.12.2022	Zahlungs- wirksame Veränderungen	Nicht-zahlungswirksame Veränderungen		31.12.2023
			Zugänge	Umgliederung Fristigkeiten	
Langfristige Darlehen	90.098	40.000	0	-21.811	108.287
Langfristige Hypotheken	565	0	0	-47	518
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	71.528	0	-16.098	-10.744	44.686
Kurzfristige Darlehen	16.877	-17.998	0	21.811	20.690
Kurzfristige Hypotheken	47	-36	0	47	58
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	8.545	-9.956	0	10.744	9.333
	187.660	12.010	-16.098	0	183.572

Der Konzern verfügt über diverse Kreditlinien bei nationalen Bankinstituten. Die gesamten Konto-korrentkreditlinien und deren Inanspruchnahme haben sich wie folgt entwickelt:

Kreditlinie	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 in TEUR
Kreditlinie	16.000	15.000
Inanspruchnahme	1.127	1.973
Verfügbare Kreditlinie	14.873	13.027

4.17 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 in TEUR
Steuerverbindlichkeiten		
Umsatzsteuer	2.402	1.605
Lohn- und Kirchensteuer	2.106	1.971
	4.508	3.576
Personal		
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Urlaubsguthaben	2.413	2.142
Lohn- und Gehalt	255	1.418
Abfindungen	1.047	1.003
Tantiemen	7.611	4.570
Altersteilzeit	203	114
Schwerbehindertenabgabe	81	49
Sozialabgaben	205	387
Berufsgenossenschaft	74	16
	11.889	9.699
Sonstige		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Weiterzuleitende Provisionen	1.152	473
Jahresabschlusskosten	859	615
Darlehen	725	0
Ausstehende Rechnungen	1.480	1.665
Kaufpreisverbindlichkeiten	1.923	13.144
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Passive Rechnungsabgrenzung	1.070	1.166
Erhaltene Anzahlungen	354	874
Übrige	1.384	1.455
	8.947	19.392
	25.344	32.667

Die passiven Rechnungsabgrenzungen und erhaltenen Anzahlungen beinhalten im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr im Wesentlichen erhaltene Vorauszahlungen auf zeitlich begrenzte Software-Dienstleistungen.

Die weiterzuleitenden Provisionen betreffen im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr von Produktgebern erhaltene Vermittlungsprovisionen zur Weitergabe an die Vermittler.

Die Vertragsverbindlichkeiten in Höhe von 2,6 Mio. € (2023: 2,5 Mio. €) spiegeln die Verpflichtung des Konzerns gegenüber seinen Kunden zur Erbringung von Leistungen wider, für die er bereits Zahlungen erhalten hat.

Von den Verbindlichkeiten sind folgende Beträge erst nach Ablauf eines Jahres realisierbar und werden daher unter den langfristigen Schulden ausgewiesen:

Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 in TEUR
finanzielle Verbindlichkeiten		
Darlehen	570	0
Mietkautionen	230	220
	800	220

5. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt, der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend von dem Konzernjahresergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern indirekt abgeleitet, indem es um nicht zahlungswirksame Posten und Veränderungen des Betriebskapitals bereinigt wird.

Neben den Ertragsteuerzahlungen sind auch Zinseinnahmen und -zahlungen dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zugeordnet, da sie in erster Linie der Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit dienen.

Die Investitionstätigkeit umfasst neben Zugängen im Sach- und Finanzanlagevermögen auch Zugänge an immateriellen Vermögenswerten und Zugänge aus der Aktivierung von Entwicklungskosten.

Der Finanzmittelfonds der Kapitalflussrechnung umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mittel, d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Zusammensetzung und Überleitung des Finanzmittelfonds zur Bilanz ist unter Anhangangabe 4.9 erläutert.

6. Konzernsegmentberichterstattung

Der Hypoport-Konzern stellt seine Konzernsegmentberichterstattung entsprechend der internen Organisations- und Berichtsstruktur nach Segmenten auf. Im Rahmen dieser Organisationsstruktur unterschied der Konzern bis Ende des Geschäftsjahres 2023 grundsätzlich vier Segmente (Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform) und ein

funktionsorientiertes (Administration) Segment. Mit Ablauf des Geschäftsjahres zum 31.12.2023 und mit Wirkung ab Januar 2024 wurde die bisherige Segmentierung angepasst. Die Hypoport-Tochterunternehmen werden in drei zielgruppenorientierte Segmente Real Estate & Mortgage Platforms, Financing Platforms und Insurance Platforms und ein funktionsorientiertes (Administration) Segment gruppiert. In den zielgruppenorientierten Segmenten sind verschiedene Geschäftsfelder mit homogenen Chancen und Risiken zusammengefasst.

Die Gesellschaften innerhalb des Segmentes Real Estate & Mortgage Platforms befassen sich schwerpunktmäßig mit der Entwicklung von Technologieplattformen für die Vermittlung, Finanzierung und Bewertung von privaten Wohnimmobilien.

Das Segment Financing Platforms bündelt alle Technologie- und Vertriebsunternehmen der Hypoport-Gruppe für Finanzierungsprodukte außerhalb der privaten Immobilienfinanzierung insbesondere in den Kreditmärkten Wohnungswirtschaft, Unternehmensfinanzierung und Ratenkredit.

Das Segment Insurance Platforms (vormals Versicherungsplattform) entwickelt integrierte Softwarelösungen für Versicherungsvertriebe und B2C InsurTech-Unternehmen in den Bereichen tarifbare Privat- und Gewerbeversicherungen, Industrieversicherungen und betrieblichen Vorsorgeversicherungen.

Im Segment Holding werden die Aufwendungen der Holding für die Bereiche Leitung, Verwaltung, Rechnungs- und Personalwesen zusammengefasst.

Unter der Rubrik Überleitung werden die Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

Den dargestellten Angaben für die einzelnen Segmente liegen die gleichen einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu Grunde, nach denen auch die konsolidierten Werte des Konzernabschlusses ermittelt werden.

Der Ertrag auf Segmentebene (EBIT) und die Gesamterlöse (Umsatz) stellen als Summe der Geschäftsentwicklung in den einzelnen Geschäftssegmenten die wesentlichen Kennzahlen dar. Sofern sich ein Segment aus mehreren Gesellschaften zusammensetzt, wurden gegenseitige intrasegmentäre Beziehungen durch Konsolidierungsmaßnahmen eliminiert. Intersegmentär erbrachte Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich zu marktüblichen Preisen abgerechnet. Bei Konzernumlagen werden die tatsächlich angefallenen Einzelkosten verrechnet.

Die Angaben in den Segmenten stammen direkt aus dem internen Berichtswesen, das von den obersten operativen Entscheidungsträgern der Gesellschaft für Managementzwecke genutzt wird. Eine Beurteilung der Segmente anhand von Finanzschulden und der entsprechenden Zinsaufwendungen wird für die interne Steuerung nicht vorgenommen. Die Finanzschulden und die entsprechenden Zinsaufwendungen sind in der Überleitung enthalten.

Als Segmentvermögen gelten direkte operative Forderungen und das für den Geschäftsbetrieb genutzte Anlagevermögen.

Segmentschulden sind die dem Geschäftsbetrieb zurechenbaren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Rückstellungen.

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten die Zuführungen zu den Rückstellungen nach dem deutschen Handelsrecht, die nach IFRS im Wesentlichen unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind. Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden nach dem Zeitbezug der Umsatzrealisierung:

Zeitbezug der Umsatzrealisierung in TEUR	Real Estate & Mortgage Platforms		Financing Platforms		Insurance Platforms	
	2024	2023*	2024	2023	2024	2023
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	410.238	350.122	54.654	53.747	49.187	48.934
Über einen Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	8.851	7.213	20.153	16.848	16.359	16.025
Insgesamt	419.089	357.335	74.807	70.595	65.546	64.959

Zeitbezug der Umsatzrealisierung in TEUR	Holding		Überleitung		Konzern	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023*
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	1.242	1.002	0	0	515.321	453.805
Über einen Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	45.363	40.086
Insgesamt	1.242	1.002	0	0	560.684	493.891

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 560,7 Mio. € (2023: 493,9 Mio. €) werden 7,9 Mio. € (2023: 8,3 Mio. €) mit Kunden mit Sitz im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt.

Im Konzern und in den Geschäftssegmenten hatte wie im Vorjahr kein Produktpartner einen Umsatzanteil von mehr als 10%.

Die externen Umsatzerlöse im Segment Holding betreffen im Wesentlichen Erträge aus Vermietungen sowie Erträge aus Dienstleistungen für Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

2024 in TEUR	Real Estate & Mortgage Platforms*	Financing Platforms	Insurance Platforms	Holding	Überleitung	Konzern*
Segmenterlöse mit Fremden	419.089	74.807	65.546	1.242	0	560.684
Vorjahr	357.335	70.595	64.959	1.002	0	493.891
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	1.654	596	1.426	27.083	-30.759	0
Vorjahr	1.462	513	411	27.089	-29.475	0
Segmenterlöse, gesamt	420.743	75.403	66.972	28.325	-30.759	560.684
Vorjahr	358.797	71.108	65.370	28.091	-29.475	493.891
Rohertrag	145.834	61.598	32.776	28.325	-27.083	241.450
Vorjahr	115.530	59.435	33.167	28.091	-27.089	209.134
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	44.939	12.686	8.067	-11.306	0	54.386
Vorjahr	20.651	11.758	7.053	12.680	0	52.142
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	28.869	6.831	2.009	-19.806	0	17.903
Vorjahr	3.176	5.877	1.457	3.746	0	14.256
Segmentvermögen	264.068	197.536	162.653	334.907	-262.291	696.873
Vorjahr	207.983	182.593	164.036	347.700	-238.434	663.878
Segmentsschulden	162.774	50.815	150.661	237.122	-262.291	339.081
Vorjahr	133.500	48.862	166.006	211.300	-238.434	321.234
Segmentinvestitionen	12.748	6.292	8.077	1.468	0	28.585
Vorjahr	17.207	5.924	6.465	589	0	30.185
Segmentabschreibungen	16.070	5.855	6.058	8.500	0	36.483
Vorjahr	17.475	5.881	5.596	8.934	0	37.886
Wesentliche zahlungs-unwirksame Aufwendungen	6.206	4.081	1.710	3.002	0	14.999
Vorjahr	4.355	4.390	1.634	2.063	0	12.442

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

Von den langfristigen Vermögenswerten des Konzerns von insgesamt 458,6 Mio. € (2023: 451,5 Mio. €) sind 9,8 Mio. € (2023: 59,3 Mio. €) im europäischen Ausland gelegen, davon 6,1 Mio. € (2023: 6,5 Mio. €) in Bulgarien. Die langfristigen Vermögenswerte im Inland betragen 448,8 Mio. € (2023: 392,3 Mio. €). Die Buchwerte bzw. Ergebnisbeiträge der at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen betragen im Segment Real Estate & Mortgage Platforms 1.711 T€ (2023: 1.024 T€) bzw. 686 T€ (2023: minus 407 T€), im Segment Financing Platforms 236 T€ (2023: 344 T€) bzw. 16 T€ (2023: minus 65 T€) und im Segment Insurance Platforms 3.813 T€ (2023: 4.105 T€) bzw. 998 T€ (2023: minus 76 T€).

7. Sonstige Angaben

7.1 Eventualverbindlichkeiten

Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder zum 31. Dezember 2024 noch im Vorjahr.

7.2 Rechtsstreitigkeiten

Die Hypoport SE oder eine Tochtergesellschaft waren zum 31. Dezember 2024 an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt. Hieraus ergibt sich kein wesentlicher Einfluss auf die wirtschaftliche Lage zum 31. Dezember 2024. Derzeit sind auch keine Verfahren mit wesentlichem Einfluss auf die wirtschaftliche Lage absehbar.

7.3 Nahe stehende Personen und Unternehmen

Zu den nahe stehenden Parteien gehören Beziehungen, die eine direkte und indirekte Kontrolle, eine gemeinsame Kontrolle und einen maßgeblichen Einfluss beinhalten. Eine Person und enge Familienangehörige dieser Person sind verbundene Parteien, wenn davon auszugehen ist, dass sie die Person in ihren Geschäften mit dem Unternehmen beeinflussen oder von ihr beeinflusst werden. Ein maßgeblicher Einfluss – wie in IAS 28 definiert – entspricht der Beziehung, die zwischen einem Unternehmen und seinem leitenden Managementpersonal besteht.

Nach IAS 24 müssen Personen oder Unternehmen angegeben werden, die die Hypoport SE beherrschen oder von ihr beherrscht werden. Geschäftsvorfälle zwischen der Hypoport SE und den Tochterunternehmen wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und sind daher in dieser Anhangsangabe nicht berichtspflichtig.

Unter die Begriffsbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung, gemeinsame Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport SE ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Konzernvorstands und Aufsichtsrats der Hypoport SE sowie deren nahe Familienangehörige. Herr Ronald Slabke, Mitglied des Konzernvorstands, hält mittelbar und unmittelbar 32,4% der Hypoport Aktien und übt damit einen maßgeblichen Einfluss auf den Konzern aus.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Konzernvorstands betrugen für das Geschäftsjahr 2024 1,9 Mio. € (2023: 1,3 Mio. €), die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen 300 T€ (2023: 300 T€). Es handelt sich jeweils vollständig um kurzfristig fällige Leistungen. Bezüglich der Bezüge der Gremien wird auf den Vergütungsbericht auf der Internetseite des Unternehmens (www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/) verwiesen.

Die Mitglieder des Konzernvorstands und des Aufsichtsrats mit direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport SE zum 31. Dezember 2024 gehen aus der folgenden Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 31.12.24	Aktien in Stück 31.12.23
Konzernvorstand		
Ronald Slabke	2.227.381	2.240.381
Stephan Gawarecki	101.802	101.802
Aufsichtsrat		
Dieter Pfeiffenberger	2.000	2.000
Roland Adams	0	0
Martin Krebs	115	115

Herr Ronald Slabke, Berlin, hält 32,4% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 31,0% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Revenia GmbH werden von Herrn Ronald Slabke, Vorsitzender des Vorstands der Hypoport SE, gehalten.

Herr Stephan Gawarecki, Preetz, hält 1,5% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 1,5% der Stimmrechtsanteile der Gawarecki GmbH, Schlesien, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die Konzerngesellschaften haben mit Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Konzernvorstands beziehungsweise mit Gesellschaften, in deren Geschäftsführungs- oder Aufsichtsgremien diese Personen vertreten sind, keinerlei weitere berichtspflichtige Geschäfte vorgenommen. Dies gilt auch für nahe Familienangehörige dieses Personenkreises.

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 840 T€ (2023: 893 T€) und assoziierten Unternehmen 229 T€ (2023: 370 T€) erzielt. Die Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen betrugen zum 31. Dezember 2024 0 T€ (2023: 1.277 T€) und die Verbindlichkeiten 2.452 T€ (2023: 1.488 T€). Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betrugen zum 31. Dezember 2024 0 T€ (2023: 23 T€) und die Verbindlichkeiten 1.430 T€ (2023: 996 T€). Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 750 T€ (2023: 750 T€) betreffen ein Darlehen eines Tochterunternehmens gegenüber ihrem nicht beherrschenden Gesellschafter mit maßgeblichem Einfluss.

Im Berichtsjahr hat ein Tochternehmen mit einem nicht beherrschenden Gesellschafter Umsatzerlöse in Höhe von 21,5 Mio. € (2023: 53,5 Mio. €) erzielt. Die Forderungen gegen diesen nicht beherrschenden Gesellschafter betrugen zum 31. Dezember 2024 11,6 Mio. € (2023: 10,3 Mio. €).

7.4 Vorstand

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

- Ronald Slabke (Vorsitzender des Vorstands), Diplom-Betriebswirt, verantwortlich für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms sowie die Themen Kapital, Informationstechnologie, Neue Märkte und strategische Beteiligungen, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG, EUROPACE AG, FIO SYSTEMS AG, Future Finance SE, Hypoport Insurance AG, REM CAPITAL AG und Value AG sowie Mitglied des Hochschulrats der Technischen Universität Dresden

- Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, verantwortlich für das Segment Financing Platforms und Insurance Platforms sowie die Themen Personalwesen und Verwaltung, Mitglied des Aufsichtsrates der Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG, Dr. Klein Wowi Digital AG und Smart InsurTech AG

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betrugen für das Geschäftsjahr 2024 1,9 Mio. € (2023: 1,3 Mio. €).

7.5 Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft haben im abgelaufenen Geschäftsjahr folgende Personen angehört:

- Dieter Pfeiffenberger (Aufsichtsratsvorsitzender), Unternehmensberater, selbständig
- Roland Adams (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Unternehmensberater, Unternehmen: Roland Adams Top Management Consulting, Mitglied des Aufsichtsrats der Kretschmar Familienstiftung
- Martin Krebs, Vorsitzender Prüfungsausschuss, Geschäftsführung Finanzen der Scalable GmbH und Scalable Capital GmbH

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen für das Geschäftsjahr 2024 300 T€ (2023: 300 T€).

7.6 Beteiligung nach § 33 Abs. 1 WpHG (bis 2.1.2018 § 21 Abs. 1 WpHG)

Herr Ronald Slabke, Lübeck, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1a WpHG am 1. November 2007 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 26. Oktober 2007 36,03% (2.177.433 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihm 35,17% Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH (2.125.825 Stimmrechte) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Deutsche Postbank AG, Bonn, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 6. April 2017 mitgeteilt, dass sie am 4. April 2017 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,93% (181.600 Stimmrechte) hält.

Herr Stephan Gawarecki, Preetz, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4. August 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 2. August 2016 die Schwelle von 3% unterschritten hat und er über insgesamt 2,31% (142.800 Stimmrechte) verfügt. Diese Stimmrechte sind ihm über die Gawarecki GmbH im vollen Umfang gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Herr Nicolas Schulmann, Leipzig, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 28. Mai 2018 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 22. Mai 2018 4,595% (298.418 Stimmrechte) beträgt. Davon sind ihm 4,299% Stimmrechtsanteile der Exformer GmbH (279.203 Stimmrechte) gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4. April 2020 mitgeteilt, dass sie am 2. April 2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99% (194.707 Stimmrechte) hält.

Die Sparta AG, Hamburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. April 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 22. April 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,99% (das entspricht 185.000 Stimmrechten) betragen hat.

Die Kretschmar Familienstiftung, Berlin, bei der Herr Prof. Dr. Thomas Kretschmar Vorstand ist, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 9. Dezember 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Dezember 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,863% (das entspricht 177.366 Stimmrechten) betragen hat.

Die Wallberg Invest S.A., Luxemburg, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 5. Oktober 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland am 30. September 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) betragen hat.

Die FAS S.A., Luxemburg, Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Oktober 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland am 30. September 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) betragen hat. 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Weiterhin hat uns Herr Marcel Ernzer, Luxemburg gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Oktober 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland am 30. September 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,47% (das entspricht 152.921 Stimmrechten) betragen hat. 2,47% der Stimmrechte (das entspricht 152.921 Stimmrechten) sind Herrn Ernzer gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Deutsche Balaton Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98% (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat.

Weiterhin hat uns die VV Beteiligungen Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98% (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. 2,98% der Stimmrechte

(das entspricht 184.844 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Weiterhin hat uns die Delphi Unternehmensberatung Aktiengesellschaft, Heidelberg, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98% (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. 2,98% der Stimmrechte (das entspricht 184.844 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Weiterhin hat uns Herr Wilhelm Konrad Thomas Zours, Deutschland, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 10. Juni 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, am 9. Juni 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,98% (das entspricht 184.844 Stimmrechten) betragen hat. 2,98% dieser Stimmrechte (das entspricht 184.844 Stimmrechten) sind Herrn Zours gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die KBC Asset Management NV, Brüssel, Belgien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 25. April 2018 mitgeteilt, dass sie am 20. April 2018 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,98% (184.670 Stimmrechte) hält. Die Wasatch Advisors Holdings, Inc., Salt Lake City, Utah, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 16. Januar 2020 mitgeteilt, dass sie am 13. Januar 2020 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport AG, Berlin, Deutschland, unterschritten hat und zu diesem Tag 2,99% (194.089 Stimmrechte) hält.

Die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Hamburg, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 27. Januar 2023 mitgeteilt, dass sie am 27. Januar 2023 Stimmrechte in Höhe von 0,0% (0 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Ameriprise Financial, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 30. Januar 2023 mitgeteilt, dass sie am 24. Januar 2023 Stimmrechte in Höhe von 2,73% (187.516 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Virtus Investment Partners, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 25. Mai 2023 mitgeteilt, dass sie am 23. Mai 2023 Stimmrechte in Höhe von 2,90% (199.071 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Premier Milton Group plc, Guildford, Großbritannien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 7. September 2023 mitgeteilt, dass sie am 6. September 2023 Stimmrechte in Höhe von 2,96% (203.154 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 24. Juli 2024 mitgeteilt, dass sie am 23. Juli 2024 Stimmrechte in Höhe von 3,21% (220.443 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Lübeck, Deutschland, hält.

Die Baillie Gifford & Co, Edinburgh, Großbritannien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 17. September 2024 mitgeteilt, dass sie am 12. September 2024 Stimmrechte in Höhe von 2,99% (205.517 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 6. Dezember 2024 mitgeteilt, dass sie am 5. Dezember 2024 Stimmrechte in Höhe von 3,02% (207.363 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 2. Januar 2025 mitgeteilt, dass sie am 27. Dezember 2024 Stimmrechte in Höhe von 5,95% (408.868 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligten im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite des Hypoport-Konzerns zur Verfügung <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/>. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten zwischenzeitlich überholt sein können.

7.7 Anteilbasierte Vergütung

Die Mitarbeiter des Unternehmens erhalten einen jährlichen Bonus, wenn bestimmte Leistungsziele erreicht werden. Der Bonus wird in Aktien des Unternehmens ausgezahlt, wobei die Anzahl der Aktien zum Zeitpunkt der Auszahlung auf der Grundlage des Aktienkurses an diesem Tag festgelegt wird. Die daraus resultierenden Aufwendungen beliefen sich im Jahr 2024 auf 1.068 T€ (2023: 0 T€). Darüber hinaus erhalten die Mitarbeiter alle 5 Jahre Jubiläumsaktien, wenn sie 5 Jahre bei der Hypoport-Gruppe bleiben. Die daraus resultierenden Aufwendungen für das Jubiläum beliefen sich im Jahr 2024 auf 451 T€ (2023: 0 T€) Im Jahr 2023 wurden zuvor erfasste Aufwendungen für anteilbasierte Vergütungen rückgängig gemacht, was zu einem Erlös von insgesamt 327 T€ führte. Da es sich hierbei um anteilbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente handelt, werden sie direkt im Eigenkapital erfasst.

7.8 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Das für Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2024 angefallene Gesamthonorar von 347 T€ betraf Abschlussprüfungsleistungen mit 337 T€ und andere Bestätigungsleistungen mit 10 T€. Im Vorjahr betrug das für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angefallene Gesamthonorar 248 T€, davon betrafen Abschlussprüfungsleistungen 241 T€ und andere Bestätigungsleistungen 7 T€.

7.9 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 2.222 (2023: 2.199) Angestellte beschäftigt.

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen verteilen sich auf die Segmente wie folgt:

Mitarbeiterstatistik (Durchschnitt)	2024		2023		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Real Estate & Mortgage Platforms	1.128	51	1.147	52	-19	-2
Financing Plattformen	538	24	510	23	28	5
Insurance Platforms	330	15	337	15	-7	-2
Holding	226	10	205	10	21	10
	2.222		2.199		23	1

7.10 Finanzrisikomanagement

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: insbesondere dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko, dem zinsbedingten Cashflow-Risiko und in geringen Umfang Marktpreisrisiko aus Investments in Eigenkapitalinstrumente. Der Konzern nutzt keine derivativen Finanzinstrumente, um sich gegen bestimmte diese Risiken abzusichern. Der Konzern ist nur einem sehr begrenzten Fremdwährungsrisiko ausgesetzt, da nur in sehr geringer Höhe Forderungen und Verbindlichkeiten auf Währungen lauten, die nicht der funktionalen Währung der Tochterunternehmen entsprechen.

Kreditrisiko

Ein Kreditrisiko für den Konzern resultiert vornehmlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Provisionsvorschüssen sowie aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln ist beschränkt, da diese bei Banken mit guter Bonität gehalten werden.

Im Konzern liegt keine signifikante Konzentration von Kreditrisiken vor, da die Risiken über eine große Zahl von Vertragsparteien und Kunden verteilt sind. Da die meisten von ihnen Finanzinstitute und Versicherungsunternehmen mit geringem Kreditrisiko sind, werden die erwarteten Kreditrisiken als unwesentlich eingeschätzt.

Das maximale Kreditrisiko ist durch den in der Bilanz angesetzten Buchwert jedes finanziellen Vermögenswerts ersichtlich.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezieht sich auf die Möglichkeit, dass Hypoport nicht in der Lage sein könnte, Zahlungsverpflichtungen fristgerecht und in vollem Umfang zu entsprechen.

Im Bereich Group Treasury hat die Überwachung und Versorgung mit liquiden Mitteln oberste Priorität. Dies erfolgt durch tägliches Cash-Management und eine rollierende Liquiditätsplanung mit kontinuierlicher Überwachung und Steuerung der konzernweiten ein- und abgehenden Zahlungsströme. Insgesamt verfügte der Hypoport-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr über ausreichend liquide Mittel, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten.

Liquiditätsrisiken sind wegen der guten Liquidität und Eigenkapitalquote derzeit von untergeordneter Bedeutung.

Die folgende Tabelle zeigt die vertragliche Restlaufzeit der finanziellen Verbindlichkeiten des Hypoport-Konzerns. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cashflows finanzieller Verbindlichkeiten basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann. Die Tabelle enthält sowohl Zins- als auch Tilgungszahlungen:

Liquidität	Fälligkeit					Gesamt
	weniger als 1 Monat	1 - 3 Monate	3 Monate bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
Angaben in TEUR						
festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	240	5.575	17.322	98.224	15.289	136.650
Vorjahr	213	5.520	17.073	88.799	25.951	137.556
Leasingverbindlichkeiten	886	1.772	7.973	33.391	16.395	60.418
Vorjahr	859	1.719	7.735	29.994	18.206	58.513
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.400	16.800	75.598	0	0	100.797
Vorjahr	6.661	13.323	59.952	0	0	79.936
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	512	1.023	4.604	800	0	6.939
Vorjahr	1.367	2.734	12.302	220	0	16.622
2024	10.037	25.169	105.497	132.415	31.684	304.804
Vorjahr	9.101	23.295	97.061	119.013	44.157	292.627

Die Bankdarlehen des Konzerns unterliegen diversen Nebenbedingungen (Covenants). Eine künftige Verletzung eines der Covenants kann dazu führen, dass das betroffene Darlehen früher als in der Tabelle angegeben zurückzuzahlen ist.

Zinsrisiko

Im Konzern werden langfristige Bankverbindlichkeiten nur zu festen Zinssätzen aufgenommen. Zinssatzänderungen von Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Es folgt stets eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Demnach unterliegen die langfristigen Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7.

Im Berichts- als auch im Vorjahr waren lediglich die nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien variabel verzinslich.

7.11 Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

Im Hypoport-Konzern sind die Finanzinstrumente den folgenden Kategorien nach IFRS 9 zugeordnet: Fortgeführte Anschaffungskosten (AC), sonstige finanzielle Verpflichtungen (AC) und fair value through profit or loss (FVtPL).

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede Klasse von Finanzinstrumenten dar:

Klassen von Finanzinstrumenten in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.2024	Fortgeführte Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	139.677	139.677	-	139.677
Finanzielle Vermögenswerte	FVtPL	260	-	260	260
Sonstige Vermögenswerte	AC	806	806		806
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalent	AC	86.252	86.252	-	86.252
Finanzielle Vermögenswerte gesamt		226.995	226.735	260	226.995
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	128.819	128.819	-	130.692
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	100.797	-	-	100.797
Sonstige Verbindlichkeiten					
Darlehen	AC	1.295	1.295	-	1.295
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	3.721	3.721	-	3.721
Earnout	FVtPL	1.923		1.923	1.923
Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt		236.555	133.835	1.923	238.428

Klassen von Finanzinstrumenten in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.2023	Fortgeführte Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	107.946	107.946	-	107.946
Finanzielle Vermögenswerte	FVtPL	839	-	839	839
Sonstige Vermögenswerte	AC	600	600		600
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalent	AC	96.658	96.658	-	96.658
Finanzielle Vermögenswerte gesamt		206.043	205.204	839	206.043
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	129.553	129.553	-	134.225
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	79.936	-	-	79.936
Sonstige Verbindlichkeiten					
Darlehen	AC	725	725	-	725
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	2.753	2.753	-	2.753
Earnout	FVtPL	13.144		13.144	13.144
Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt		226.111	133.031	13.144	230.783

Die beizulegenden Zeitwerte aller Finanzinstrumenten entsprechen der Stufe 3. Der beizulegende Zeitwert von Forderungen und Verbindlichkeiten entspricht dem Buchwert und der beizulegende Zeitwert von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten entspricht dem Nennwert.

Die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cash-flows, die unter Verwendung von Interbanken-SWAP-Sätzen zzgl. einer Risiko- und Liquiditäts-marge ermittelt wurden.

Das Bewertungsmodell der bedingten Kaufpreisverbindlichkeiten (Earn-outs) berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen.

Der in den finanziellen Vermögenswerten enthaltene beizulegende Zeitwert der Beteiligungen an dem Auxxo Catalyst Fund I entspricht den Anschaffungskosten. Da sich die Helvengo AG in Liquidation befindet, wurden die Beteiligung auf null heruntergeschrieben.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endbestands für beizulegende Zeitwerte der Stufe 3:

Beizulegende Zeitwerte Stufe 3	Beteiligungen in TEUR	Bedingte Kaufpreis- verbindlichkeiten in TEUR
Stand zum 1. Januar 2023	775	23.114
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwertes (nicht realisiert)	0	-20.000
Zugänge / Abgänge	64	-419
Stand zum 31. Dezember 2023	839	2.695
Stand zum 1. Januar 2024	839	2.695
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwertes (nicht realisiert)	-601	0
Zugänge / Abgänge	22	-772
Stand zum 31. Dezember 2024	260	1.923

7.12 Kapitalrisikomanagement

Die Hypoport SE unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen. Die Ziele des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen zum einen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung, um den Anteilseignern weiterhin Erträge und den anderen Interessenten die ihnen zustehenden Leistungen bereitzustellen, zum anderen in der Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren und um die aus Darlehensverbindlichkeiten resultierenden Mindestkapitalanforderungen zu erfüllen. Für alle Darlehen wurde die vereinbarte Finanzkennzahl eingehalten, die sich aus dem Verhältnis der Nettofinanzschulden zum operativen Ergebnis vor Abschreibungen ermittelt.

Der Hypoport-Konzern überwacht sein Kapital auf Basis des Verschuldungsgrads, berechnet aus dem Verhältnis von Nettofinanzschulden zu Eigenkapital. Die Nettofinanzschulden setzen sich zusammen aus den gesamten Finanzschulden abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten. Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den ausgegebenen Aktien und den Rücklagen.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2024 und zum 31. Dezember 2023 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023* in TEUR
Verschuldungsgrad		
Finanzschulden	184.722	183.572
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	86.252	96.658
Nettofinanzschulden	98.470	86.914
Eigenkapital	357.792	342.644
Verschuldungsgrad	28%	25%

* Die Vergleichsinformationen wurden aufgrund von Fehlerkorrekturen angepasst (siehe Anhangangabe 2.1)

7.13 Erklärung zur Unternehmensführung

Die Hypoport SE hat die Erklärung zur Unternehmensführung inklusive der nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebenen Erklärung abgegeben. Die Erklärung ist im Internet unter www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/ veröffentlicht.

7.14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind im Marktumfeld des Konzerns gegenüber dem Geschäftsjahr keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Lübeck, 11. März 2025
Hypoport SE - Der Vorstand


Ronald Slabke


Stephan Gawarecki

Entwicklung des
Konzernanlagevermögens 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.24 TEUR	Kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.24 TEUR	Buchwerte	
	Stand 01.01.24 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Neubewertung TEUR		Stand 01.01.24 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR		Stand 31.12.24 TEUR	Vorjahr TEUR
I. Immaterielle Vermögenswerte												
1. Software, Lizenzen und ähnliche Rechte	51.824	1.793	1	946	0	54.562	30.207	4.510	0	34.717	19.845	21.617
2. Entwicklungsleistungen	199.330	22.366	0	3.499	0	225.195	102.632	19.331	0	121.963	103.232	96.698
3. Geschäfts- oder Firmenwert	229.083	0	0	0	0	229.083	0	0	0	0	229.083	229.083
4. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	3.697	2.803	0	-4.427	0	2.073	0	1	0	1	2.072	3.697
	483.934	26.962	1	18	0	510.913	132.839	23.842	0	156.681	354.232	351.095
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der und Bauten auf fremden Grundstücken	11.756	244	0	-206	0	11.794	1.828	302	0	2.130	9.664	9.928
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.298	1.037	116	421	0	31.640	24.028	1.967	0	25.995	5.645	6.270
3. Nutzungsrechte	83.543	11.128	5.219	0	757	90.209	33.110	10.372	5.219	38.263	51.946	50.433
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	640	342	0	-233	0	749	0	0	0	0	749	640
	126.237	12.751	5.335	-18	757	134.392	58.966	12.641	5.219	66.388	68.004	67.271
	610.171	39.713	5.336	0	757	645.305	191.805	36.483	5.219	223.069	422.236	418.366

Entwicklung des
Konzernanlagevermögens 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.23 TEUR	Kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.23 TEUR	Buchwerte	
	Stand 01.01.23 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Neubewertung TEUR		Stand 01.01.23 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR		Stand 31.12.23 TEUR	Vorjahr TEUR
I. Immaterielle Vermögenswerte												
1. Software, Lizenzen und ähnliche Rechte	49.140	1.849	181	1.016	0	51.824	24.969	5.238	0	30.207	21.617	24.171
2. Entwicklungsleistungen	167.613	23.284	0	8.433	0	199.330	82.865	19.767	0	102.632	96.698	84.748
3. Geschäfts- oder Firmenwert	229.083	0	0	0	0	229.083	0	0	0	0	229.083	229.083
4. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	9.126	4.020	0	-9.449	0	3.697	0	0	0	0	3.697	9.126
	454.962	29.153	181	0	0	483.934	107.834	25.005	0	132.839	351.095	347.128
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der und Bauten auf fremden Grundstücken	11.755	1	0	0	0	11.756	1.527	301	0	1.828	9.928	10.228
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.401	1.001	202	98	0	30.298	21.541	2.487	0	24.028	6.270	7.860
3. Nutzungsrechte	111.695	3.373	11.892	0	-19.633	83.543	34.909	10.093	11.892	33.110	50.433	76.786
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	708	30	0	-98	0	640	0	0	0	0	640	708
	153.559	4.405	12.094	0	-19.633	126.237	57.977	12.881	11.892	58.966	67.271	95.582
	608.521	33.558	12.275	0	-19.633	610.171	165.811	37.886	11.892	191.805	418.366	442.710

Bericht des Aufsichtsrats

der Hypoport SE für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben innerhalb der Hypoport SE („Gesellschaft“) im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024.

Der Aufsichtsrat nahm auch im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Er überwachte die Geschäftsführung durch den Vorstand kontinuierlich und begleitete den Vorstand beratend bei der Leitung des Unternehmens. Dabei konnte er sich stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Grundlage hierfür waren die ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, die Risikolage, das Risikomanagement und relevante Fragen der Compliance, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wurde. Die Unterrichtung des Aufsichtsrats erfolgte turnusmäßig in den bzw. im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Auch außerhalb der Sitzungen bestand regelmäßiger Kontakt zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, wodurch der Aufsichtsrat stets über aktuelle Ereignisse von besonderer Bedeutung informiert wurde. Der Aufsichtsrat informierte sich ferner selbst über wesentliche Entwicklungen. Sämtliche zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung wurden mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Hiervon fanden vier Sitzungen via Videokonferenz sowie eine Sitzung als Präsenzsitzung statt. Auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurden ferner am 19.04.2024, am 27.06./29.06.2024, 03.07.2024 sowie am 10.10.2024, 19.11.2024 und 12.12./14.12.2024 – jeweils nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung – Beschlüsse im Umlaufverfahren via E-Mail gefasst. An jeder turnusmäßigen Sitzung sowie bei den Beschlussfassungen im Umlaufverfahren nahmen stets sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teil, die gemäß § 107 Absatz 4 Satz 2 AktG auch gleichzeitig die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind. Da die turnusmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats teilweise Tagesordnungspunkte enthielten, die zugleich auch Aufgaben des Prüfungsausschusses betrafen, tagte dieser im Geschäftsjahr 2024 ebenfalls in fünf Sitzungen mit sämtlichen Mitgliedern.

Interessenkonflikte von Mitgliedern des Vorstands und/oder des Aufsichtsrates, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, traten nicht auf.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2024 war Schwerpunkt der Beratungen des Aufsichtsrats vor allem die Geschäfts- und Finanzlage der Gesellschaft, der einzelnen Geschäftsbereiche (Segmente) und des Konzerns, deren (strategische) Weiterentwicklung im Hinblick auf die Entwicklung der jeweiligen Märkte sowie der Restrukturierungsfortschritt einzelner besonders herausfordernder Geschäftsaktivitäten. Auch die Risikolage, das Risikomanagement und compliance-relevante Fragestellungen sowie einzelne zustimmungsbedürftige Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands wurden eingehend behandelt.

In der Sitzung am **23. Januar 2024** präsentierte der Geschäftsführer der Corify GmbH das Unternehmen. Die aktuelle Marktsituation des Industrieversicherungsmarktes, die Einordnung der Corify GmbH bezogen auf die angebotenen Lösungen in diesem Markt sowie die aktuelle Wettbewerbssituation wurden erläutert und die Fragen des Aufsichtsrats beantwortet.

Anschließend berichtete der Vorstand zum Restrukturierungsfortschritt innerhalb des Hypoport-Konzerns, insbesondere über wesentliche Entwicklungen im Markt und im Geschäft im abgelaufenen vierten Quartal 2023 und im angelaufenen Geschäftsjahr 2024. Der Vorstand verglich außerdem die aktuellen Entwicklungen mit den Planungen des Forecasts für das Geschäftsjahr 2023, stellte seine Erwartungen für das Geschäftsjahr 2024 vor und beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats.

Der Vorstand berichtete außerdem über die Entwicklungen im vierten Quartal 2023, insbesondere die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Konzerns unter Betrachtung der einzelnen Segmente.

Weiterhin stellte der Vorstand die Konzernstrategie sowie die strategische Planung vor. Hierbei ging es insbesondere um die aktuelle und zu erwartende Marktentwicklung, die daraus resultierenden Erwartungen an das Geschäft sowie die aus den Erfahrungen aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr abgeleiteten, strategischen Überlegungen für den Hypoport-Konzern. Im Vordergrund standen insbesondere Überlegungen zu Stabilität, Profitabilität und Steuerbarkeit unter Berücksichtigung der Segment-Strategie des Hypoport-Konzerns. Die Fragen des Aufsichtsrats wurden durch den Vorstand beantwortet.

Die aktualisierte mehrjährige Unternehmensplanung insgesamt und je Segment unter Berücksichtigung der strategischen Planung und der aufgezeigten Marktentwicklungen nahm der Aufsichtsrat nach Beantwortung seiner Fragen durch den Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

Der Vorstand stellte in dieser Sitzung auch die Risikotragfähigkeit der Hypoport-Konzern zum 31.12.2023 dar und beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats.

Darüber hinaus stimmte der Aufsichtsrat der Abgabe der ihm vorliegenden Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB einstimmig zu. Abschließend befasste sich der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat mit der Ausschreibung der Jahres- und Konzernabschlussprüfung der Gesellschaft bzw. des Hypoport-Konzerns für das Prüfungsjahr 2024. Dem gleichlautenden Beschlussvorschlag des Prüfungsausschusses folgend, fasst der Aufsichtsrat ebenfalls einstimmig den Beschluss über die Ausschreibung der Jahres- und Konzernabschlussprüfung für das Prüfungsjahr 2024 und legte weitere Schritte fest.

An der Sitzung am **19. März 2024** nahmen auch zwei Vertreter des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, teil, welche ausführlich über die von BDO durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2023 sowie des Konzernabschlusses 2023 berichteten und die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats beantworteten. Der Empfehlung des Prüfungsausschusses folgend, hat der Aufsichtsrat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2023, den Konzernabschluss 2023 sowie die beiden Lageberichte geprüft und gebilligt.

Anschließend präsentierten sich im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens der Jahres- und Konzernabschlussprüfungen für das Prüfungsjahr 2024 zwei potenzielle Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Anhand vordefinierter Auswahlkriterien, die die Anforderungen und Erwartungen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaften widerspiegeln, bewertete der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat die vorliegenden Angebote und anschließend die aufgrund des Ausschreibungsverfahrens gezogenen Schlussfolgerungen. Der Aufsichtsrat beschloss, der Empfehlung des Prüfungsausschusses folgend, der Hauptversammlung der Gesellschaft die Wahl der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 sowie zum Prüfer für eine etwaige Durchsicht des verkürzten Abschlusses und des Zwischenlageberichts sowie für eine etwaige prüferische Durchsicht zusätzlicher unterjähriger Finanzinformationen vorzuschlagen.

Zudem berichtete der Vorstand über das vierte Quartal 2023, insbesondere zu den Entwicklungen in den einzelnen Segmenten und zu einzelnen, besonders herausfordernden Geschäftsaktivitäten. Der Vorstand beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats.

Es wurden die einzelnen Bestandteile der Vorstandsvergütung in aktualisierter Form vorgestellt und festgestellt, dass alle Bestandteile mit den aktuell bestehenden Regelungen zur Vorstandsvergütung übereinstimmen. Außerdem genehmigte der Aufsichtsrat nach erfolgter Billigung des Jahres- und Konzernabschlusses 2023 die vorgeschlagene Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2023 und setzte die Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2024 fest. Zudem nahm der Aufsichtsrat den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 zustimmend zur Kenntnis.

Weiterhin befasste sich der Prüfungsausschuss in dieser Sitzung mit dem ihm vorgelegten Bericht über die tatsächlich erbrachten Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers. Der Empfehlung des Prüfungsausschusses folgend nahm der Aufsichtsrat diesen zustimmend zur Kenntnis. Anschließend befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023.

Der Vorstand präsentierte außerdem einen vorläufigen Vorschlag für die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2024, welche vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen wurde. Außerdem hat sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 109.618.174,14 auf neue Rechnung vorzutragen, keine Dividende auszuschütten und dies der ordentlichen Hauptversammlung vorzuschlagen, angeschlossen.

Der Prüfungsausschuss beschäftigte sich abschließend mit dem Compliance-Management-Kurzbericht der Internen Revision über die Ereignisse im Geschäftsjahr 2023. Der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat nahm zur Kenntnis, dass im Jahr 2023 kein Compliance-Verstoß im Hypoport-Konzern verfolgt werden musste. Die Erklärung zur Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2023 wurde ebenfalls vom Prüfungsausschuss bzw. dem Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung mit dem Entwurf der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2024 fasste der Aufsichtsrat am 19. April 2024 im Umlaufverfahren Beschluss über die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung am 04. Juni 2024 sowie über seine Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2024 mit Ausnahme des Beschlussvorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie zur Wahl des Abschlussprüfers, welche im Rahmen der Sitzung am 19. März 2024 bereits beschlossen wurden. Im selben Umlaufverfahren beschloss der Aufsichtsrat darüber hinaus die Geltung eines neuen Vergütungssystems für den Vorstand der Gesellschaft mit Wirkung zum 01. Juli 2024, sowie, dieses Vergütungssystem und den Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2023 nebst Prüfungsvermerk des Abschlussprüfers der Hauptversammlung am 04. Juni 2024 zur Billigung vorzulegen.

In der Aufsichtsratssitzung am **04. Juni 2024** im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung berichtete der Vorstand über das erste Quartal 2024 sowie zu einzelnen, besonders herausfordernden Geschäftsaktivitäten. Außerdem berichtete der Vorstand über das Risikomanagementsystem, die Risikoinventur zum 31.03.2024 und die Risikotragfähigkeit des Hypoport-Konzerns zum gleichen Stichtag. Der Vorstand beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats.

Der Vorstand berichtete außerdem über den Sanierungsfortschritt bei der Value AG und deren Auswirkungen auf das Ergebnis.

Dem Aufsichtsrat wird anschließend aus dem Bereich der Holdingfunktionen der Gesellschaft der Bereich Kapital, dessen Teil-Funktionen, Verantwortliche und wichtige Projekte vorgestellt sowie die daraus resultierenden Fragen des Aufsichtsrats beantwortet.

Weiterhin stimmte der Aufsichtsrat in dieser Sitzung dem Abschluss eines Vertrags zwischen der Hypoport hub SE und der Microsoft Deutschland GmbH zu, der nach den internen Regelungen aufgrund des zugrundeliegenden Geschäftsvolumens der Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft bedurfte.

Der Aufsichtsrat fasste am **29. Juni 2024** im Umlaufverfahren Beschluss über die erneute Bestellung der beiden Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und stimmte dem Abschluss der Vorstandsanstellungsverträge sowie der jeweiligen Zusatzvereinbarungen entsprechend des vom Aufsichtsrat am 19. April 2024 beschlossenen und von der Hauptversammlung am 04. Juni 2024 gebilligten Vergütungssystems für den Vorstand zu.

Auf der Grundlage des im Umlaufverfahren am **03. Juli 2024** gefassten Beschlusses stellte der Aufsichtsrat fest, dass die Voraussetzungen für die Vorauszahlung auf den Kurzfristbonus vorliegen und beschloss, dass den Vorständen der Gesellschaft entsprechend den Regelungen des Vergütungssystems für den Vorstand sowie der geltenden Vorstandsanstellungsverträge eine nicht zurückzuzahlende Vorauszahlung auf den Kurzfristbonus gewährt wird.

In der Aufsichtsratssitzung am **27. August 2024** stellten die Mitglieder des Vorstands der REM Capital AG die vergangenen und aktuellen Entwicklungen in der REM Capital AG sowie die Einordnung in das Segment Financing Platforms vor. Es wurden eine SWOT-Analyse, wesentliche Kennzahlen sowie die zu erwartende Geschäftsentwicklung für das laufende Geschäftsjahr erläutert und eingehend erörtert. Die Mitglieder des Vorstands der REM Capital AG beantworteten die weiterführenden Fragen des Aufsichtsrats.

Der Vorstand der Gesellschaft berichtete anschließend über Entwicklungen im zweiten Quartal 2024, insbesondere in den einzelnen Segmenten und zu einzelnen, besonders herausfordernden Geschäftsaktivitäten. Der Vorstand berichtete außerdem über das Risikomanagementsystem, die Risikoinventur zum 30.06.2024 und die Risikotragfähigkeit des Hypoport-Konzerns zum gleichen Stichtag. Die daraus resultierenden Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats wurden durch den Vorstand beantwortet.

Der Vorstand stellte in dieser Sitzung außerdem die aktuellen Entwicklungen in der Konzernstruktur, Konzernführung und Aufbauorganisation des Hypoport-Konzerns sowie die aktuelle Besetzung der wesentlichen Management-Funktionen vor. In diesem Zusammenhang erläuterte der Vorstand zudem den aktuellen Umsetzungsstand der Segment-Strategie des Hypoport-Konzerns.

Weiterhin wurden dem Prüfungsausschuss bzw. dem Aufsichtsrat der Status Quo des Projekts zur Umsetzung der CSRD und in diesem Zusammenhang zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie die erforderlichen Umsetzungsschritte präsentiert. Vor dem Hintergrund der daraus resultierenden Anforderungen an Kontrollen und Kontrollinstanzen wird auch die Rolle des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats dabei erörtert. Der Vorstand beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats.

Der Vorstand berichtete abschließend über das von der Internen Revision vorgelegte Ergebnis der Prüfung der IT-Security mit Schwerpunkt auf der von der Hypoport hub SE betriebenen IT-Infrastruktur im Hypoport-Konzern. Der Vorstand beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats.

Mit Umlaufbeschluss vom **10. Oktober 2024** stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Darlehensvertrages mit der Commerzbank AG über einen Betrag von EUR 10.000.000,00 zu.

Am **19. November 2024** stimmte der Aufsichtsrat in einem weiteren Umlaufbeschluss dem Abschluss eines Darlehensvertrages mit der Deutsche Bank AG über einen Betrag von EUR 10.000.000,00 zu.

In der Aufsichtsratssitzung am **06. Dezember 2024** wurde das Segment Real Estate & Mortgage Platforms mit dem Schwerpunkt FINMAS GmbH vom Geschäftsführer der FINMAS GmbH präsentiert. Es wurden u.a. die wesentlichen Marktentwicklungen und Endkundenerwartungen sowie Planungen des Unternehmens für die Zukunft vorgestellt und die Fragen des Aufsichtsrats hierzu beantwortet.

Der Vorstand berichtete anschließend über Entwicklungen im dritten Quartal 2024, insbesondere in den einzelnen Segmenten und zu einzelnen, besonders herausfordernden Geschäftsaktivitäten. Der Vorstand bestätigte die für 2024 abgegebene Prognose und beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrates.

Außerdem berichtete der Vorstand zu Finanzpolitik, Finanzierungen, Investitionen, insbesondere zu diesbezüglichen strategischen Zielen der Gesellschaft, dem Stand der laufenden Fremdfinanzierungen, den geltenden Investitionsprinzipien sowie den steuerlichen Auswirkungen der Neusegmentierung. Der Vorstand beantwortete die weiteren Fragen des Aufsichtsrats.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt präsentierte der Vorstand das Risikomanagementsystem und das Früherkennungssystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG, insbesondere die Funktionsweise des Früherkennungssystems. Die Risikoinventur (quantitativ und qualitativ) sowie die Grundsätze der Risikotragfähigkeit des Hypoport-Konzerns zum 30. September 2024 wurden eingehend erläutert und die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats beantwortet.

Darüber hinaus stimmte der Aufsichtsrat der Abgabe der im Dezember 2024 veröffentlichten Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu.

Der Aufsichtsrat befasste sich außerdem mit der Prüfung der Effizienz seiner Arbeitsweise sowie der des Prüfungsausschusses im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Dem Prüfungsausschuss bzw. dem Aufsichtsrat wurde weiterhin der Folgebericht der Internen Revision über Folgemaßnahmen zum IT-Security Audit vorgelegt, den der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat zur Kenntnis nahm.

Der Vorstand berichtete in einem weiteren Tagesordnungspunkt über den Entwicklungsfortschritt der Corify GmbH im laufenden Geschäftsjahr und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrates.

Abschließend stimmte der Aufsichtsrat in dieser Sitzung den vorgeschlagenen Anpassungen der Kompetenzregelung sowie der Aufhebung von mit der Gesellschaft bestehenden Unternehmensverträgen im Rahmen der Umsetzung der Segment-Strategie des Hypoport-Konzerns zu.

Im Rahmen der Umsetzung der Segment-Strategie der Hypoport-Konzern stimmte der Aufsichtsrat mit Umlaufbeschluss vom 14. Dezember 2024 auch dem Abschluss eines Aktienkaufvertrages zwischen der Gesellschaft und der Qualitypool GmbH über sämtliche Aktien der AmexPool AG zu.

Ausschüsse

Da der Aufsichtsrat der Gesellschaft aus lediglich drei Mitgliedern besteht, hat der Aufsichtsrat bis auf die verpflichtende Implementierung eines Prüfungsausschusses derzeit keine weiteren Ausschüsse gebildet. Nähere Informationen können der Entsprechenserklärung nach § 161 AktG entnommen werden.

Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst und entsprechende Beschlüsse über einzelne Abweichungen hiervon gefasst. Weitere Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB. Ausführliche Erläuterungen zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand findet sich im Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG, im Vergütungssystem des Aufsichtsrats, welches gemäß § 113 Absatz 3 AktG von der ordentlichen Hauptversammlung am 03. Juni 2022 beschlossen wurde, sowie im Vergütungssystem des Vorstands, das gemäß § 120a Abs. 1 AktG von der ordentlichen Hauptversammlung am 04. Juni 2024 gebilligt wurde. Die Vergütungssysteme sind jeweils auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Abgabe der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG beschlossen und die Entsprechenserklärung auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht.

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich bewusst, dass eine gute Corporate Governance im Interesse der Aktionäre und des Kapitalmarkts wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Gesellschaft ist. Für Vorstand und Aufsichtsrat sind die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ebenso wie die gesetzlichen Vorschriften integraler Bestandteil ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft. Sie überprüfen die Berücksichtigung dieser Standards in regelmäßigen Abständen, sodass für die Aktionäre, die Beschäftigten und nicht zuletzt auch für das Unternehmen selbst eine gebührende Beachtung dieser Standards gewährleistet ist.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren zur Ausübung der Tätigkeiten der bestehenden Mitglieder des Aufsichtsrats keine zusätzlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen erforderlich. Der Aufsichtsrat wird jedoch fortlaufend prüfen, ob diese im weiteren Verlauf ihrer Tätigkeiten für die Gesellschaft erforderlich werden und wird in diesem Zusammenhang vom Vorstand der Gesellschaft unterstützt.

Jahres- und Konzernabschluss

Der Vorstand hat dem Prüfungsausschuss bzw. dem Aufsichtsrat den von ihm nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss 2024, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2024 sowie beide Lageberichte, einschließlich des gesonderten, nichtfinanziellen Konzernberichts, außerdem den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vorgelegt. Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam den Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG erstellt und werden diesen dem Abschlussprüfer zur Prüfung vorlegen.

Die zum Abschlussprüfer gewählte Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31. Dezember 2024 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Zudem hat der Abschlussprüfer den Auftrag, den Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG zu prüfen und einen gesonderten Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts zu erstellen. Der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2024, den Konzernabschluss 2024 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Prüfungsausschuss bzw. dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratssitzung am **18. März 2025** berichtet und die an ihn gerichteten Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats erschöpfend beantwortet. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, stimmt der Aufsichtsrat den Ergebnissen der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2024 und Konzernabschluss 2024 geprüft und gebilligt; der Jahresabschluss 2024 ist damit festgestellt. Ferner hat der Aufsichtsrat den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und, der Empfehlung des Prüfungsausschusses folgend, gebilligt. Der Aufsichtsrat hat sich dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

Den vorliegenden Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat in seiner Bilanzaufsichtsratssitzung am **18. März 2025** einstimmig festgestellt. Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand der Gesellschaft, den Mitgliedern der Geschäftsleitungen des Hypoport-Konzerns sowie allen Mitarbeitenden für ihren tatkräftigen Einsatz im Geschäftsjahr 2024.

Barsbüttel, 18. März 2025



Dieter Pfeiffenberger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE (im Folgenden auch „die Gesellschaft“) bekennen sich zu einer verantwortungsvollen Führung und Kontrolle des Unternehmens. Die Hypoport SE ist davon überzeugt, dass eine transparente Corporate Governance zu nachhaltiger Wertsteigerung des Unternehmens führt. Zudem ist sie unerlässlich, um das Vertrauen zu rechtfertigen, das Investoren, Finanzmärkte, Geschäftspartner und Kunden sowie Mitarbeitende und Öffentlichkeit der Hypoport SE entgegenbringen. Daher sind für Vorstand und Aufsichtsrat die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex ebenso wie die gesetzlichen Vorschriften integraler Bestandteil ihrer Tätigkeit für die Gesellschaft. Sie überprüfen die Berücksichtigung dieser Standards in regelmäßigen Abständen, sodass für die Aktionäre, die Mitarbeitenden und nicht zuletzt auch für die Hypoport SE selbst, eine gebührende Beachtung dieser Standards gewährleistet ist.

Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben den Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 28. April 2022, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022, sorgfältig geprüft. Die Entsprechenserklärung wurde am 06. Dezember 2024 durch Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE abgegeben und ist unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> dauerhaft öffentlich zugänglich.

Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE, Berlin, erklären:

„Seit der Abgabe der letzten turnusmäßigen Entsprechenserklärung im Dezember 2023 hat die Hypoport SE den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022, die mit ihrer Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022 in Kraft getreten ist („Kodex 2022“), entsprochen und wird ihnen auch zukünftig entsprechen, jeweils mit folgenden Ausnahmen:

1. In Ziffer B.5 empfiehlt der Kodex 2022, dass eine Altersgrenze für Mitglieder des Vorstands festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden soll. Eine entsprechende Empfehlung enthält Ziffer C.2 des Kodex 2022 in Bezug auf die Mitglieder des Aufsichtsrats.

Bei der Hypoport SE wurde bislang keine Altersgrenze für Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats festgelegt. Die Hypoport SE sieht in einer solchen Festlegung eine unangebrachte und pauschale Einschränkung des Aufsichtsrats bei der Auswahl geeigneter Mitglieder des Vorstands bzw. der Aktionäre bei der Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats. Denn entscheidend für die Besetzung einer Vorstands- bzw. Aufsichtsratsposition ist nicht das Alter, sondern die Erfahrung sowie die persönliche und fachliche Kompetenz des jeweiligen Organmitglieds. Die kommende Erklärung zur Unternehmensführung wird deshalb auch keine Angaben zu etwaigen Altersgrenzen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats enthalten.

2. In Ziffer C.1 empfiehlt der Kodex 2022, dass der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennt und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet, welches auch Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen umfassen soll und wobei der Aufsichtsrat auf Diversität achten soll. Diese Ziele soll der Aufsichtsrat bei seinen Vorschlägen an die Hauptversammlung berücksichtigen sowie gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in der Erklärung zur Unternehmensführung in Form einer Qualifikationsmatrix veröffentlicht werden.

Der Aufsichtsrat hat weder solche Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt noch ein Kompetenzprofil erarbeitet oder eine Qualifikationsmatrix veröffentlicht. Die amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2021 erneut bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über ihre Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt, zu Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die derzeitige Zusammensetzung der unternehmensspezifischen Situation weiterhin vollumfänglich und sachgerecht Rechnung trägt und sieht sich durch die erneute Wahl der von ihm vorgeschlagenen Aufsichtsratskandidaten bestätigt. Auch erfüllt das Gesamtgremium durch die Expertise und Kompetenz seiner Mitglieder in jeder Hinsicht die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Geschäftstätigkeit und den unternehmensspezifischen Anforderungen der Hypoport SE ergeben. Der Aufsichtsrat ist daher der Auffassung, dass eine schriftliche Fixierung von konkreten Zielen für seine Zusammensetzung oder die Entwicklung eines gesonderten Kompetenzprofils bzw. einer Qualifikationsmatrix zum jetzigen Zeitpunkt unzweckmäßig ist und keinen Mehrwert bietet. So besteht durch eine solche Fixierung insbesondere die Gefahr, die Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten unangemessen einzuschränken. Der Aufsichtsrat meint darüber hinaus, dass aufgrund der Größe des Aufsichtsrats die Besetzung vakanter Positionen im Einzelfall unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Besonderheiten in erster Linie anhand der fachlichen Eignung und Kompetenzen der Kandidaten erfolgen sollte. Daher besteht aus Sicht des Aufsichtsrats derzeit weiterhin keine Notwendigkeit, die in Ziffer C.1 des Kodex 2022 vorgegebene Zielsetzung für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen oder ein gesondertes Kompetenzprofil zu erarbeiten. Der Aufsichtsrat wird fortlaufend sachgerecht prüfen, ob zukünftig der Empfehlung von Ziffer C.1 des Kodex 2022 entsprochen werden soll oder ob das bestehende Modell beibehalten wird. Vor diesem Hintergrund wird die Erklärung zur Unternehmensführung auch bis auf weiteres keine Angaben zu einem Kompetenzprofil oder zu einer Qualifikationsmatrix enthalten. Sie enthält jedoch Angaben zur Anzahl der Vertreter der Anteilseigner im Aufsichtsrat, deren Unabhängigkeit sowie zu den Kompetenzen auf dem Gebiet der Rechnungslegung und Abschlussprüfung.

3. In Ziffer D.4 empfiehlt der Kodex 2022, dass der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss bilden soll, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats benennt.

Der Aufsichtsrat hat bislang keinen Nominierungsausschuss gem. Ziffer D.4 des Kodex 2022 gebildet. Da der Aufsichtsrat satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, werden alle Themen der Aufsichtsratsarbeit – mit Ausnahme solcher, die dem Prüfungsausschuss entsprechend Grundsatz 14 des Kodex 2022 vorbehalten sind – vorerst weiterhin durch den Gesamtaufichtsrat erarbeitet. Der Aufsichtsrat hält daher die Bildung von weiteren Ausschüssen, insbesondere eines Nominierungsausschusses, derzeit nicht für erforderlich. Insbesondere ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass bei dieser Mitgliederzahl durch die Bildung von Ausschüssen die Arbeit des Aufsichtsrats unnötig erschwert werden würde. Der Aufsichtsrat wird jedoch fortlaufend prüfen, ob die Einrichtung eines Nominierungsausschusses zukünftig sinnvoll ist.

4. Gemäß Ziffer G.3 des Kodex 2022 soll der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands im Vergleich zu anderen Unternehmen eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranziehen, deren Zusammensetzung er offenlegt. Dabei ist der Peer Group-Vergleich mit Bedacht zu nutzen, damit es nicht zu einer automatischen Aufwärtsentwicklung kommt.

Das geltende Vergütungssystem für den Vorstand sieht hinsichtlich der Festsetzung der Vergütung des Vorstands vor, dass diese sich an den Aufgaben und den Leistungen des Vorstands sowie an der wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und der nachhaltigen Entwicklung der Hypoport SE orientiert. Daneben wird auch die Üblichkeit der Vergütung in die Beurteilung einbezogen. Der Aufsichtsrat verzichtet hierbei jedoch auf einen formalen Peer Group-Vergleich, da die Bildung einer wirklich passenden Vergleichsgruppe aufgrund des Geschäftsfelds und der Struktur der Hypoport-Gruppe sowie unterschiedlicher Vergütungspraktiken in anderen Unternehmen nach Ansicht des Aufsichtsrats nicht realistisch ist. Gleichwohl berücksichtigt der Aufsichtsrat bei der Beurteilung der Üblichkeit der Vergütung des Vorstands Marktdaten vergleichbarer branchenspezifischer Unternehmen.

5. Gemäß Ziffer G.4 des Kodex 2022 soll der Aufsichtsrat zur Beurteilung der Üblichkeit der Vergütung des Vorstands innerhalb des Unternehmens die Vergütung des Vorstands im Verhältnis zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt - auch in der zeitlichen Entwicklung - berücksichtigen.

Die Vergütung des Vorstands wird zur Beurteilung der Üblichkeit der Vergütung zwar im Verhältnis zur Vergütung der gesamten Belegschaft der Hypoport SE in ihrer zeitlichen Entwicklung in den letzten Jahren in einem internen vertikalen Vergleich betrachtet. Eine Abgrenzung der Belegschaft insgesamt zum oberen Führungskreis erfolgt hierbei jedoch nicht, da die Hypoport SE lediglich die Funktionen einer Strategie- und Managementholding wahrnimmt und die Gesamtbelegschaft nach Ansicht des Aufsichtsrats für den Vertikalvergleich dementsprechend repräsentativ ist.

6. Gemäß Ziffer G.6 des Kodex 2022 soll die variable Vergütung, die sich aus dem Erreichen langfristiger orientierter Ziele ergibt, den Anteil aus kurzfristig orientierten Zielen übersteigen.

Das geltende Vergütungssystem für den Vorstand sieht für den Kurzfristbonus einen Zielbetrag je Geschäftsjahr in Höhe von bis zu brutto EUR 400.000,00 im Falle der vollständigen Erreichung der Zielvorgaben vor. Der Zielbetrag für den Langfristbonus beträgt bis zu brutto EUR 1.000.000,00 im Falle der vollständigen Erreichung der Zielvorgaben in einem Bemessungszeitraum von drei bis zu fünf Jahren. Auf ein Geschäftsjahr entfallen somit auf den Langfristbonus anteilig bis zu brutto EUR 333.333,33 bei einem Bemessungszeitraum von drei Jahren und bis zu brutto EUR 200.000,00 bei einem Bemessungszeitraum von fünf Jahren.

Die geltenden Vorstandsanstellungsverträge der amtierenden Mitglieder des Vorstands sehen - jeweils im Falle der vollständigen Erreichung der (Teil-)Zielvorgabe(n) - einen Zielbetrag für den Kurzfristbonus in Höhe von brutto EUR 300.000,00 je Geschäftsjahr und einen Zielbetrag für den Langfristbonus in Höhe von brutto EUR 1.000.000,00 für einen Bemessungszeitraum von fünf Jahren vor, wobei auf ein Geschäftsjahr im Falle der Erreichung der jeweils relevanten Teil-Zielvorgabe eine Teilauszahlung in Höhe von brutto EUR 200.000,00 entfallen würde.

Die wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass auch eine Fokussierung auf kurzfristige Ziele erforderlich ist. Obwohl der Anteil des Kurzfristbonus an der variablen Vergütung den Anteil des Langfristbonus etwas übersteigt, stellt der Langfristbonus dennoch einen substanziellen Anteil an der Gesamtvergütung dar. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass die Ausgestaltung der variablen Vergütungsbestandteile eine geeignete Anreizstruktur darstellt, um notwendige kurzfristige Erfolge als auch die langfristige Unternehmensentwicklung angemessen zu berücksichtigen.

7. Gemäß Ziffer G.10 des Kodex 2022 sollen die dem Mitglied des Vorstands gewährten variablen Vergütungsbeträge von ihm unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert gewährt werden. Über die langfristig variablen Gewährungsbeträge soll das Mitglied des Vorstands erst nach vier Jahren verfügen können.

Das Vergütungssystem für den Vorstand sowie die geltenden Vorstandsanstellungsverträge der amtierenden Mitglieder des Vorstands sehen weder eine Investitionspflicht in Aktien noch eine aktienbasierte variable Vergütung vor, da dies nach Einschätzung des Aufsichtsrats angesichts des bereits bestehenden persönlichen Aktienbestands der Mitglieder des Vorstands keine sinnvolle Incentivierungsfunktion darstellt und dementsprechend für nicht erforderlich gehalten wird, solange ein solcher persönlicher Aktienbestand der Mitglieder des Vorstands vorhanden ist.

Das Vergütungssystem für den Vorstand sowie die geltenden Vorstandsanstellungsverträge der amtierenden Mitglieder des Vorstands sehen einen Langfristbonus vor, der von der Erreichung einer Zielvorgabe in einem Bemessungszeitraum von mindestens drei bis zu fünf Jahren abhängig ist. Dabei besteht die Möglichkeit für den Vorstand, im Falle der Erreichung einer Teil-Zielvorgabe je Geschäftsjahr eine Teilzahlung auf den Langfristbonus zu erhalten, die spätestens zum Ende des Kalendermonats erfolgt, der auf den Kalendermonat folgt, in dem der IFRS-Konzernabschluss des Hypoport-Konzerns des betreffenden Geschäftsjahres festgestellt wurde. Wird die jeweils relevante Teil-Zielvorgabe nicht erreicht, erfolgt keine Teilauszahlung. In diesem Fall erhöht sich jedoch die mögliche Teilauszahlung für die jeweils nächste relevante Teil-Zielvorgabe um den Betrag der (bis dahin nicht ausgezahlten) Teilauszahlung aus dem Vorjahr. Die Teilauszahlung ist jedoch nie höher als der für die jeweils relevante Teil-Zielvorgabe prozentuale Anteil an der vollständigen Zielerreichung.

Diese spezifische Struktur des Langfristbonus mit möglichen jährlichen Teilauszahlungen berücksichtigt, dass langfristige Ziele oft schrittweise erreicht werden, belohnt Fortschritte und schafft dennoch einen Anreiz zur kontinuierlichen Fokussierung auf die vollständige Erreichung der Zielvorgabe - insbesondere auch durch die Möglichkeit nicht erreichte Teil-Zielvorgaben in den Folgejahren des Bemessungszeitraums aufzuholen. Die vollständige Auszahlung des Langfristbonus bleibt weiterhin an die vollständige Erreichung der Zielvorgabe über den mehrjährigen Bemessungszeitraum gekoppelt, sodass der langfristige Charakter gewahrt ist. Der Aufsichtsrat sieht hierin eine angemessene Balance zwischen Anreizwirkung und langfristiger Orientierung.“

Vorstandsvergütung

Der Vergütungsbericht gem. § 162 AktG des letzten Geschäftsjahrs sowie der Vermerk des Abschlussprüfers werden nach dem Beschluss gemäß § 120a Absatz 4 Satz 1 unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zugänglich sein.

Das geltende Vergütungssystem und der letzte Vergütungsbeschluss sind ebenfalls unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zugänglich.

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Compliance Code of Conduct der Hypoport-Gruppe

Der Compliance Code of Conduct der Hypoport-Gruppe enthält Grundregeln und Prinzipien für das Verhalten der Geschäftsleitung sowie Beschäftigten der Hypoport-Gruppe sowohl untereinander als auch gegenüber Kunden, Geschäftspartnern und anderen Dritten. Er bietet einen Orientierungsrahmen u.a. zu Anforderungen bezüglich der Einhaltung von rechtlichen Vorgaben, insbesondere im Bereich Datenschutz, Insiderhandel und Geldwäsche, zu Erwartungen im Hinblick auf Geschäftsbeziehungen sowie dem Verhalten gegenüber Beschäftigten, insbesondere zu Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung. Der Compliance Code of Conduct der Hypoport-Gruppe ist auf der Internetseite der Hypoport SE unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/abrufbar>.

Die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie ihre Zusammensetzung

Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vorstands

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung. Zu seinen Aufgaben zählt die Festlegung der Unternehmensziele und der strategischen Ausrichtung, die Steuerung und Überwachung der Geschäftstätigkeit sowie die Einrichtung und Überwachung eines effizienten Risikomanagements. Die Satzung der Hypoport SE enthält Regelungen zur Zusammensetzung des Vorstands. Die aktuelle Satzung der Hypoport SE ist unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zugänglich. So soll der Vorstand der Hypoport SE satzungsgemäß aus mindestens zwei Personen bestehen. Im Übrigen kann der Aufsichtsrat eine höhere Anzahl von Vorstandsmitgliedern bestimmen. Das Gremium besteht zurzeit aus zwei Mitgliedern. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle.

Der Aufsichtsrat hat einen Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Er hat zur Regelung der vorstandsinternen Zusammenarbeit, zur Verteilung der Geschäfte und zur Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat am 15. Januar 2020 die derzeit gültige Fassung der Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen, die mit Wirksamwerden des Formwechsels der Gesellschaft am 24. März 2020 in Kraft getreten ist. Entsprechend der Geschäftsordnung sowie des Geschäftsverteilungsplans des Vorstands ist jedes Mitglied des Vorstands für seinen Zuständigkeitsbereich verantwortlich. Die Mitglieder des Vorstands haben jedoch eine gemeinschaftliche Verantwortung für die Geschäftsleitung des Hypoport-Konzerns. Zudem unterliegen bestimmte wesentliche Maßnahmen zwingend der Entscheidung des Gesamtvorstands. Der Vorstand ist – da er derzeit aus zwei Mitgliedern besteht – beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder des Vorstands sich an der Abstimmung beteiligen. Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. In der Praxis trifft der Vorstand seine Entscheidungen regelmäßig im Konsens. Der Vorstand hat aufgrund seiner Größe von zwei Mitgliedern keine Ausschüsse gebildet.

Die Hypoport SE wird entsprechend ihrer Satzung gerichtlich und außergerichtlich durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Wird die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vorzeitig aus wichtigem Grund widerrufen oder verstirbt ein Vorstandsmitglied und verbleibt in der Folge nur noch ein Vorstandsmitglied, ist dieses allein vertretungsberechtigt, bis ein weiteres Vorstandsmitglied bestellt ist. Sind zwei oder mehr Vorstandsmitglieder bestellt, kann der Aufsichtsrat einem oder mehreren Mitgliedern des Vorstands die Befugnis zur Einzelvertretung erteilen. Der Aufsichtsrat kann Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 BGB in den durch § 112 AktG gezogenen Grenzen befreien. Der Aufsichtsrat hat bisher keinem der Vorstandsmitglieder Einzelvertretungsbefugnis erteilt.

Zusammensetzung und Arbeitsweise des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat nimmt die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben wahr. Er berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig und überwacht seine Tätigkeit. Grundlage hierfür sind ausführliche, in schriftlicher und mündlicher Form erstattete Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Geschäftsentwicklung, die strategische Weiterentwicklung, das Risikomanagement, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wird. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung werden mit dem Aufsichtsrat besprochen und ihm zur Zustimmung vorgelegt. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen bedürfen wesentliche Entscheidungen des Vorstands, die sich aus der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung des Vorstands der Gesellschaft ergeben, der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands, beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und setzt auf dieser Grundlage die Vergütung fest. Er prüft und billigt den durch den Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss wird hierdurch festgestellt.

Der Aufsichtsrat überprüft einmal jährlich die Effizienz seiner Tätigkeit sowie die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Pflichten aus Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung. Dies erfolgt anhand eines dafür empfohlenen, standardisierten Fragebogens. Gegenstand der Effizienzprüfung sind neben qualitativen Kriterien insbesondere die Verfahrensabläufe im Aufsichtsrat sowie die rechtzeitige und inhaltlich ausreichende Informationsversorgung des Aufsichtsrats. Zudem bewertet der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand mindestens einmal jährlich Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Vorstands und des Aufsichtsrats und spricht, sofern erforderlich, diesbezügliche Empfehlungen aus. Zudem nimmt der Prüfungsausschuss eine Selbstbeurteilung anhand eines speziell für diese Tätigkeiten entwickelten Fragebogens vor, der u.a. Fragen zu seiner Zusammensetzung und Arbeitsweise sowie zur Zusammenarbeit mit dem Abschlussprüfer vorsieht.

Der Aufsichtsrat hält mindestens zweimal im Kalenderhalbjahr eine Sitzung ab; er soll in jedem Quartal eine Sitzung abhalten und tagt bei Bedarf auch ohne den Gesamtvorstand oder einzelne Vorstandsmitglieder. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmä-

ßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Ferner erfolgten sechs Beschlussfassungen im Umlaufverfahren.

Nach den Vorschriften des § 12 Absatz 3 der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Der Aufsichtsrat gibt sich gemäß § 10 Absatz 3 der Satzung eine Geschäftsordnung. Die derzeit gültige Geschäftsordnung hat sich der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 31. August 2021 gegeben. Sie ist unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zugänglich und enthält weiterführende Informationen über die Arbeitsweise des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat der Hypoport SE besteht aus drei Mitgliedern und ausschließlich aus Anteilseignervertretern. Die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2021 erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Hypoport SE gewählt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Dieter Pfeiffenberger, wurde aus der Mitte des Aufsichtsratsgremiums gewählt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats, namentlich Herr Dieter Pfeiffenberger, Herr Roland Adams sowie Herr Martin Krebs, sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats als unabhängig im Sinne von Ziff. C.6 bis C.12 des Kodex 2022 anzusehen.

Der Aufsichtsrat der Hypoport SE hat bislang keine Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt oder ein Kompetenzprofil erarbeitet (vgl. Entsprechenserklärung).

Da der Aufsichtsrat nur aus drei Mitgliedern besteht, bilden die derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Martin Krebs, Herr Dieter Pfeiffenberger sowie Herr Roland Adams auch gleichzeitig den Prüfungsausschuss gem. § 107 Absatz 4 Satz 2 AktG. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist Herr Martin Krebs.

Herr Martin Krebs verfügt über besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Abschlussprüfung sowie über Kenntnisse zur Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung im Sinne des § 100 Abs. 5 AktG und D.3 des Kodex 2022. Er ist zudem mit dem Sektor, in dem die Hypoport SE tätig ist, vertraut. Seine Kenntnisse in diesem Zusammenhang resultieren aus seinen Mandaten als für den Bereich Finanzen verantwortlicher Geschäftsführer der Scalable GmbH sowie der Scalable Capital GmbH, als Vorstand der ING-DiBa AG sowie im Rahmen seiner beratenden Tätigkeit bei der Goldman Sachs Group, Inc.

Herr Dieter Pfeiffenberger verfügt über die erforderliche Sachkunde auf dem Gebiet der Rechnungslegung im Sinne des § 100 Abs. 5 AktG, insbesondere über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontroll- und Risikomanagementsystemen sowie über Kenntnisse zur Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung im Sinne des D.3 des Kodex 2022. Er ist zudem mit dem Sektor, in dem die Hypoport SE tätig ist, vertraut. Seine Kenntnisse in diesem Zusammenhang resultieren aus vielzähligen, früheren Mandaten als Mitglied des Aufsichtsrats und Vorstands einiger Banken. Bis auf die verpflichtende Implementierung eines Prüfungsausschusses hat der Aufsichtsrat derzeit keine weiteren Ausschüsse gebildet (vgl. Entsprechenserklärung).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden in der Regel für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Die Hauptversammlung kann eine kürzere Amtszeit bestimmen. Die aktuellen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2021 für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025 beschließt, gewählt. Die nächsten Wahlen zum Aufsichtsrat finden also voraussichtlich in der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2026 statt.

Die langfristige Nachfolgeplanung für die Besetzung des Vorstands im Sinne des Deutschen Corporate Governance Kodex erfolgt durch regelmäßige Gespräche des Aufsichtsrats mit dem Vorstand. Dabei werden die Vertragslaufzeiten und Verlängerungsmöglichkeiten der aktuellen Vorstandsmitglieder besprochen und sofern erforderlich über die Notwendigkeit möglicher Nachfolger beraten.

Aktienbesitz und Aktiengeschäfte von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat halten eine wesentliche Anzahl von Aktien der Hypoport SE. Zum 31. Dezember 2024 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats Aktien der Hypoport SE (direkt oder indirekt) wie folgt:

	Aktien in Stück
Konzernvorstand	
Ronald Slabke	2.227.381
Stephan Gawarecki	101.802
Aufsichtsrat	
Dieter Pfeiffenberger	2.000
Roland Adams	0
Martin Krebs	115

Mitteilungen zu Eigengeschäften von Führungskräften nach Art. 19 Abs. 3 MAR werden umgehend nach Eingang der Mitteilung unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2024 gab es ein meldepflichtiges Eigengeschäft im Sinne des Art. 19 MAR. Diese Meldungen sind ebenfalls unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zu finden.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Konzernabschluss wird seit dem Geschäftsjahr 2005 nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellt. Nach Erstellung durch den Vorstand wird der Konzernabschluss vom Abschlussprüfer geprüft und vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Ferner prüft und billigt der Aufsichtsrat – ebenfalls nach Prüfung durch den Abschlussprüfer – den durch den Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, der dadurch festgestellt wird. Der Konzernabschluss wird innerhalb von 90 Tagen nach dem Geschäftsjahresende veröffentlicht und an den Bundesanzeiger und das Unternehmensregister zum dauerhaften Abruf übermittelt.

Der Prüfungsausschuss diskutiert die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse mit dem Abschlussprüfer, sofern erforderlich auch ohne den Vorstand. Der Abschlussprüfer berichtet dabei auch über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats bzw. des Prüfungsausschusses wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich während der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich an den Prüfungsausschuss. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses tauscht sich zudem regelmäßig mit dem Abschlussprüfer über den Fortgang der Prüfung aus und berichtet dem Prüfungsausschuss hierüber. Mit dem Abschlussprüfer wurde weiterhin vereinbart, dass der Aufsichtsrat bzw. der Prüfungsausschuss über Ausschluss- oder Befreiungsgründe bzw. über Unrichtigkeiten der Entsprechenserklärung, die während der Prüfung festgestellt werden, unverzüglich informiert und dies im Prüfungsbericht vermerkt wird. Der Prüfungsausschuss nimmt regelmäßig eine Prüfung der Qualität der Abschlussprüfung vor.

Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in Vorstand, Aufsichtsrat und in Führungspositionen

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft unterliegt nicht den Geschlechterquoten nach § 17 Abs. 2 des SE-Ausführungsgesetzes sowie der Vorstand der Gesellschaft nicht der Vorgabe nach § 16 Abs. 2 des SE-Ausführungsgesetzes. Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat nach Maßgabe von § 111 Abs. 5 AktG sowie der Vorstand nach Maßgabe von § 76 Abs. 4 AktG die nachstehenden Zielsetzungen für den Frauen- sowie Männeranteil im Aufsichtsrat und im Vorstand sowie in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands beschlossen:

Zielgrößen in Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat die Zielgrößen für den Frauen- sowie den Männeranteil sowohl im Aufsichtsrat als auch im Vorstand mit Beschluss vom 03.06.2022 auf eine Zielgröße von 0 Prozent festgelegt. Die neue Erreichensfrist wurde auf den 30.06.2027 festgelegt.

Die Festlegungen begründete der Aufsichtsrat wie folgt:

Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass eine Festlegung einer Zielgröße für den Frauen- oder Männeranteil von mehr als 0% im Aufsichtsrat nicht zweckmäßig ist, da bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats nur die Unabhängigkeit sowie die fachliche und persönliche Eignung im Vordergrund stehen sollten. Die Festlegung konkreter Zielgrößen für Geschlechterquoten würde die hinreichende Berücksichtigung dieser maßgeblichen Kriterien bei Kandidatenvorschlägen in Frage stellen.

Zudem ist der Aufsichtsrat der Auffassung, dass auch eine Festlegung einer Zielgröße für den Frauen- oder Männeranteil von mehr als 0% im Vorstand nicht zweckmäßig ist, da bei der Zusammensetzung des Vorstands ebenfalls nur die fachliche sowie persönliche Eignung im Vordergrund stehen sollten. Die Festlegung konkreter Zielgrößen für Geschlechterquoten würde die hinreichende Berücksichtigung dieser Kriterien bei der Auswahl und der Bestellung von Vorstandsmitgliedern in Frage stellen. Außerdem ist bis auf weiteres nicht beabsichtigt, den Vorstand zu erweitern oder personelle Änderungen herbeizuführen, da die bisherige Zusammensetzung sich bewährt hat.

Zielgrößen in den oberen Führungsebenen

Der Vorstand hat mit Beschluss vom 27.06./28.06.2022 die erste Ebene unterhalb des Vorstands neu definiert. Diese beinhaltet nun die Führungsrollen (sogenannte Leadlinks) der Kreise unterhalb des Hypoport-Ankerkreises (Organisationskreis, der die gesamte Organisation der Hypoport SE umfasst). Eine zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands existiert nicht. Der Vorstand hat zudem die Zielgrößen für den Frauen- sowie den Männeranteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands jeweils auf 20 Prozent festgelegt. Die Festlegung einer Zielgröße für den Frauen- sowie für den Männeranteil in der zweiten Führungsebene unter dem Vorstand entfällt mangels Vorhandenseins einer zweiten Führungsebene. Die Frist zur Erreichung der Zielgröße in der ersten Führungsebene unter dem Vorstand wurde auf den 30. Juni 2027 festgelegt.

Die Festlegungen begründete der Vorstand wie folgt:

Die Hypoport SE übernimmt innerhalb der Hypoport-Unternehmensgruppe ausschließlich die Funktion einer Strategie- und Managementholding und beschäftigt durchschnittlich nur etwa 60 Mitarbeitende. Die Gesellschaft fördert Selbstorganisation durch eine holakratische Organisationsstruktur, sodass auf klassische Hierarchieebenen zugunsten einer Organisation in sogenannten Kreisen ohne klassische Führungskräfte verzichtet wird. Deswegen und um bei der Besetzung vakanter Positionen weiterhin ausschließlich Aspekte der fachlichen und persönlichen Eignung berücksichtigen zu können, zugleich jedoch in Bezug auf die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands das Verschlechterungsverbot des § 76 Abs. 4 S. 5 AktG zu befolgen, wurde die Zielgröße für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands, wie zuvor dargelegt, festgelegt und auf die Definition einer zweiten Führungsebene verzichtet. Der Vorstand ist der Auffassung, dass bei der Besetzung vakanter Führungspositionen unabhängig vom Geschlecht nur die fachliche und persönliche Eignung berücksichtigt werden sollte. Zudem bekennt sich der Vorstand weiterhin zur Förderung einer Kultur der Chancengleichheit und wirkt insbesondere darauf hin, Diskriminierung aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu unterbinden,

insbesondere im Rahmen von Einstellungsverfahren, der Beförderung, der Vergütung sowie der Gewährung von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen.

Diversitätskonzept im Hinblick auf die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Hypoport SE verfolgt hinsichtlich der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats ein Konzept, wonach jeweils die individuell für eine Position geeignetste Person für ein Vorstands- oder Aufsichtsratsmandat gewonnen werden soll. Dabei verfolgt die Gesellschaft nicht die Einhaltung strenger Altersgrenzen oder fixer Quoten. Maßgeblich ist vielmehr jeweils die fachliche und persönliche Eignung der Kandidatin bzw. des Kandidaten. Nähere Informationen zum Konzept der Gremienbesetzung können der vorstehend wiedergegebenen Entsprechenserklärung nach § 161 AktG sowie den Ausführungen zur Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in Vorstand, Aufsichtsrat und in Führungspositionen entnommen werden.

Transparente Unternehmenskommunikation

Eine offene, transparente Unternehmenskommunikation ist ein wesentlicher Bestandteil guter Corporate Governance. Neben klaren und verständlichen Inhalten erfordert dies insbesondere auch einen gleichberechtigten Zugang aller Zielgruppen zu den Informationen des Unternehmens. Die Hypoport SE misst einer einheitlichen, umfassenden und zeitnahen Informationserteilung daher einen hohen Stellenwert bei. Die Berichterstattung über die Geschäftslage und die Ergebnisse der Hypoport SE erfolgt im Geschäftsbericht, in den Quartalsmitteilungen und im Halbjahresbericht. Darüber hinaus werden Informationen als Ad-hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen veröffentlicht. Ferner sind diese Mitteilungen, z.B. Stimmrechtsmitteilungen, Mitteilung zu Eigengeschäften von Führungskräften nach Art. 19 Abs. 3 MAR und Ergebnispräsentationen, dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter den Rubriken Presse bzw. Investor Relations zugänglich. Die geplanten Termine der wesentlichen wiederkehrenden Ereignisse, d. h. die Veröffentlichungstermine des Geschäftsberichts, der Quartalsmitteilungen und des Halbjahresberichts sowie der Termin der Hauptversammlung, sind in einem Finanzkalender zusammengestellt. Dieser wird mit ausreichend zeitlichem Vorlauf veröffentlicht und auf der Internetseite der Hypoport SE unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/finanzkalender/> zugänglich gemacht.

Ferner führt die Hypoport SE bei Bedarf ein Insiderverzeichnis in der gemäß Art. 18 der Verordnung (EU) 596/2014 (Marktmissbrauchsrichtlinie, MAR) vorgesehenen Weise. Die betreffenden Personen wurden bzw. werden über die gesetzlichen Pflichten und mögliche Sanktionen im Zusammenhang hiermit informiert.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre der Hypoport SE nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft wahr. Die Hauptversammlung ist die Plattform für die Aktionäre der Hypoport SE zur Stimmrechtsausübung, zur Informationsbeschaffung und zum Dialog mit Vorstand und Aufsichtsrat. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung findet in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres statt. Den Vorsitz der Hauptversammlung führt in der Regel der Aufsichtsratsvorsitzende oder ein anderes von ihm bestimmtes Aufsichtsratsmitglied. Die Hauptversammlung entscheidet über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben.

Organisation und Durchführung der jährlichen Hauptversammlung erfolgen bei der Gesellschaft mit dem Ziel, sämtliche Aktionäre vor und während der Versammlung zügig, umfassend und effektiv zu informieren. Ziel ist es, den Aktionären die Teilnahme an der Hauptversammlung so leicht wie möglich zu machen. So werden alle zugänglich zu machenden Unterlagen entsprechend den gesetzlichen Regelungen auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/hauptversammlung/> veröffentlicht. Sollten Aktionäre an einer als Präsenzveranstaltung stattfindenden Hauptversammlung nicht persönlich teilnehmen können, so besteht neben der Möglichkeit zur Bevollmächtigung eines Intermediärs, von Aktionärsvereinigungen oder anderen Personen, das Angebot, einen von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter auf schriftlichem oder elektronischem Weg mit der weisungsgebundenen Ausübung des Stimmrechts zu beauftragen. Ferner ist der Vorstand ermächtigt, vorzusehen, dass Aktionäre ihre Stimme auch ohne an der Hauptversammlung teilzunehmen, schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation abgeben dürfen (Briefwahl).

Zudem hat die ordentliche Hauptversammlung am 02. Juni 2023 beschlossen, den Vorstand bis zum 30. Juni 2025 zu ermächtigen, dass Hauptversammlungen auch ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten am Ort der Hauptversammlung abgehalten werden können (virtuelle Hauptversammlung im Sinne des § 118a AktG). In diesem Zusammenhang ist den Mitgliedern des Aufsichtsrats – mit Ausnahme des Versammlungsleiters, sofern dieser ein Mitglied des Aufsichtsrats ist – die Teilnahme an der Hauptversammlung im Wege der Bild- und Tonübertragung in bestimmten Ausnahmefällen gestattet, z.B. im Falle einer virtuellen Hauptversammlung.

Lübeck und Barsbüttel, Januar 2025

Hypoport SE

Der Vorstand Der Aufsichtsrat

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers

An die Hypoport SE, Lübeck

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Hypoport SE, Lübeck, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hypoport SE, Lübeck, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigegefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigegefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks

weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Ermittlung und Erfassung der Umsatzerlöse aus der Vermittlung von Krediten (Provisionen)

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Konzernabschluss der Hypoport SE werden zum 31. Dezember 2024 Umsatzerlöse aus der Vermittlung von Krediten von EUR 389,4 Mio. (Vj. EUR 326,7 Mio.) ausgewiesen.

Der Hypoport-Konzern erzielt Umsätze aus der Vermittlung von Krediten bei Abschluss des jeweiligen Kreditvertrages zwischen Kreditnehmer und dem Kreditinstitut. Zusätzlich erhält der Hypoport-Konzern volumenabhängige Sonderbonifikationen bei Erreichen relevanter Transaktionsvolumina.

Aufgrund der Komplexität und des hohen Transaktionsvolumens, besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass der Anspruch aus Provisionen aus der Vermittlung von Krediten dem Grunde oder der Höhe nach nicht in Übereinstimmung mit den vertraglichen bzw. rechtlichen Grundlagen erfasst wird.

Ferner besteht aufgrund der Vertragskomplexität das Risiko für den Konzernabschluss, dass von den gesetzlichen Vertretern des Mutterunternehmens eine unzutreffende Einschätzung (Prinzipal-Agent-Überlegung) hinsichtlich der Brutto- bzw. Nettobilanzierung von Umsatzerlösen getroffen wurde.

Mit Bezug auf die im vorliegenden Konzernabschluss erfolgten Fehlerkorrekturen nach IAS 8 besteht das Risiko für den Konzernabschluss und für den Konzernlagebericht hinsichtlich der Darstellung von Umsatzerlösen in der Vergleichsperiode, dass diese nicht in Übereinstimmung mit den Vorschriften der IFRS Accounting Standards durchgeführt und unzutreffend ermittelt wur-

de, sowie dass die Angaben im Konzernanhang und im Konzernlagebericht unvollständig und unzutreffend sind.

Aufgrund der absoluten Höhe der Umsatzerlöse, deren Bedeutung für die Ertragslage des Konzerns sowie der oben beschriebenen Risiken war dieser Sachverhalt für uns im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Prüferisches Vorgehen

Zunächst haben wir uns anhand einer Aufbauprüfung ein Verständnis über die rechnungslegungsbezogenen Prozesse betreffend der Umsatzrealisierung, die Vertragswerke sowie Provisionsmodelle und Abrechnungsmodalitäten verschafft.

Auf Basis unseres Verständnisses der Prozesse zur Erfassung und Berechnung der Umsätze aus der Vermittlung von Krediten haben wir eine Funktionsprüfung sowie aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.

Im Rahmen der Funktionsprüfung haben wir die Wirksamkeit der von den gesetzlichen Vertretern implementierten Kontrollen einschließlich von IT-Anwendungskontrollen beurteilt.

Im Rahmen von aussagebezogenen Prüfungshandlungen wurde das Vorhandensein, die ordnungsmäßige Berechnung sowie die buchhalterische Erfassung der Umsatzerlöse anhand der vertraglichen bzw. rechtlichen Grundlagen nachvollzogen. Dabei haben wir Einsicht in Verträge genommen sowie Vermittlungsvorgänge und Zahlungseingänge nachvollzogen.

Die Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens hinsichtlich der Brutto- bzw. Nettobilanzierung (Prinzipal-Agent-Überlegung) haben wir im Rahmen einer Vertragsanalyse auf Angemessenheit beurteilt. Hierbei wurde die Anwendung der Indikatoren von IFRS 15.B37 gewürdigt.

Die im Abschluss umgesetzten Fehlerkorrekturen nach IAS 8 haben wir dem Grunde und der Höhe nach anhand der vertraglichen bzw. rechtlichen Grundlagen nachvollzogen und die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Angaben im Konzernanhang und Konzernlagebericht geprüft.

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben zu den Umsatzerlösen und den Aufwendungen aus Provisionen sind im Konzernanhang in den Abschnitten „2.1 Fehlerkorrekturen“, „2.18 Ertrags- und Aufwandsrealisierung“ sowie „3.1 Umsatzerlöse“, sowie im Konzernlagebericht in den Abschnitten „I.2 Geschäftsverlauf“, sowie „I.3 Ertragslage“ enthalten.

Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Zum 31. Dezember 2024 weist der Hypoport-Konzern unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ insgesamt Geschäfts- oder Firmenwerte von EUR 229,1 Mio. (Vj. EUR 229,1 Mio.) aus. Dies entspricht 33% (Vj. 37%) der Bilanzsumme.

Diese Geschäfts- oder Firmenwerte sind jährlich bzw. anlassbezogen einem Werthaltigkeitstest (Impairmenttest) zu unterziehen. Die Durchführung der Werthaltigkeitstest verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung sind die Barwerte der künftigen Zahlungsströme der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Die künftigen Zahlungsströme ergeben sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung sowie über Umsatzsteigerungen und Kostenentwicklungen berücksichtigt. Die Barwerte werden unter Verwendung von Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Sie sind in hohem Maße abhängig von den Annahmen der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich der Diskontierungszinssätze und ihrer Einschätzung der zukünftigen Zahlungsmittelzuflüsse.

Aufgrund der mit Ermessensentscheidungen und Schätzungen verbundenen Unsicherheit und der betragsmäßigen Höhe des Bilanzpostens war die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte für uns im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Sachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben die Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter zur Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte überprüft. Zunächst haben wir die Angemessenheit des für die Werthaltigkeitstests angewendeten Bewertungsverfahrens beurteilt. Anschließend haben wir die den Planungen zugrunde liegenden Annahmen kritisch gewürdigt und die Ermittlung nachvollzogen. Dazu haben wir den Planungsprozess aufgenommen, die Planungstreue beurteilt und die vorliegenden Planungen unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Marktumfeldes auf Konsistenz hin überprüft. Da bereits geringe Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des ermittelten erzielbaren Betrags der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit haben können, haben wir zur Beurteilung des Diskontierungszinssatzes Bewertungsspezialisten als Teil des Prüfungsteams hinzugezogen und die Angemessenheit der verwendeten Parameter, u. a. Marktrisikoprämien und Betafaktoren, anhand von Marktdaten geprüft. Darüber hinaus wurde mittels Verwendung von Checklisten die Vollständigkeit der nach IAS 36 geforderten Angaben im Anhang einschließlich der Sensitivitätsanalysen geprüft.

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben der Hypoport SE zu den Geschäfts- oder Firmenwerten sind in den Abschnitten „2.2 Immaterielle Vermögenswerte“ und „4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen“ des Konzernanhangs sowie im Konzernlagebericht im Abschnitt „I.4 Vermögenslage“ enthalten.

Ansatz und Zugangsbewertung von selbsterstellten immateriellen Vermögenswerten

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Konzernabschluss der Hypoport SE werden zum 31. Dezember 2024 selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte von EUR 103,2 Mio. (Vj. EUR 96,7 Mio.) unter „Entwicklungsleistungen“ ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte mit einem Wert von EUR 22,4 Mio. aktiviert.

Der Hypoport-Konzern aktiviert bei Erfüllung der Ansatzkriterien des IAS 38 selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte. Hierbei handelt es sich um selbst geschaffene Software und Softwarekomponenten, die als eigenständige Vermögenswerte identifiziert werden. Zur Erstellung der selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte fallen Aufwendungen für eigene Entwickler und für externe Berater an, die auf die identifizierten selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte geschlüsselt werden.

Die Risiken für den Abschluss bestehen darin, dass die Ansatzvoraussetzungen des IAS 38.57 für die selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte zum Zeitpunkt der Aktivierung nicht kumulativ erfüllt sind bzw. nicht nachgewiesen werden können oder die Herstellungskosten gemäß IAS 38.66 ff. nicht korrekt ermittelt wurden.

Aufgrund dieser Risiken waren der Ansatz und die Zugangsbewertung von selbsterstellten immateriellen Vermögenswerten für uns im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung und ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

Unter Anwendung eines risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir unser Prüfungsurteil im Wesentlichen auf aussagebezogene Prüfungshandlungen gestützt.

In einem ersten Schritt haben wir uns Kenntnis über den Prozess hinsichtlich der Aktivierung von selbst erstellten immateriellen Vermögenswerten und ihrer Zugangsbewertung verschafft. Für die Beurteilung der Angemessenheit in Bezug auf Ansatz und Zugangsbewertung haben wir Beobachtungen und Befragungen durchgeführt. Unsere Prüfungshandlungen beinhalteten dabei insbesondere die Gespräche mit dem gesetzlichen Vertreter, sowie Mitarbeitern der Entwicklungsabteilung sowie Einsicht in die schriftlich fixierte Ordnung.

Im Weiteren haben wir im Rahmen von stichprobenhaften, aussagebezogenen Prüfungshandlungen beurteilt, ob bei Zugang die Ansatzkriterien erfüllt waren, sowie die Zugangsbewertung der Höhe nach korrekt erfolgt ist.

Für die ausgewählten selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte haben wir durch Einzelfallprüfungshandlungen die Erfüllung der Ansatzkriterien anhand der dokumentierten Projektbeschreibungen, weitergehenden Befragungen und Einsicht in weitere Unterlagen nachvollzogen,

die unter anderem Ziel und Zweck der einzelnen Projekte, sowie den konkreten Nutzen für den Hypoport-Konzern dokumentieren.

Die Höhe der in die Herstellungskosten einbezogenen Kostenkomponenten haben wir mit Hilfe von Einzelfallprüfungshandlungen nachvollzogen. Im Wesentlichen haben wir die Ermittlungen des Mandanten nachvollzogen und mit weiteren Prüfungsnachweisen, wie z.B. Unterlagen aus der Personalbuchhaltung, abgestimmt. Diesbezüglich haben wir insbesondere beurteilt, ob die in die Herstellungskosten einbezogenen Kostenkomponenten angemessen sind.

Darüber hinaus wurde mittels Verwendung von Checklisten die Vollständigkeit der nach IAS 38 geforderten Angaben im Anhang geprüft.

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben zu den selbsterstellten immateriellen Vermögenswerten sind im Konzernanhang in den Abschnitten „2.2 Immaterielle Vermögenswerte“ sowie „4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen“, sowie im Konzernlagebericht in den Abschnitten „I.6. Investitionen und Finanzierung“, sowie „I.3 Ertragslage“ enthalten.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

1. Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des Konzernlageberichts
 - die gesonderte Erklärung der Unternehmensführung, auf welche in Abschnitt I. 10 des Konzernlageberichts verwiesen wird
 - der gesonderte nichtfinanzielle Bericht, auf welche in Abschnitt I. 11 des Konzernlageberichts verwiesen wird
 - die lageberichtsfremden Angaben zur Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems in Abschnitt II. 3.3 des Konzernlageberichts
 - die nicht geprüften Informationen bezüglich des nicht bilanzierten Vermögens der Dr. Klein Privatkunden AG im letzten Absatz in Abschnitt I.7. des Konzernlageberichts
2. Weitere sonstige Informationen (weitere Teile des Geschäftsberichtes)
 - Vorwort des Vorstands
 - Bericht des Aufsichtsrats
 - die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 S. 5 HGB zum Konzernlagebericht
 - die übrigen Teile des „Geschäftsberichts“, die nicht den Konzernabschluss, nicht den Konzernlagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk umfassen
 - Vergütungsbericht nach § 162 AktG

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, der Bestandteil der in Abschnitt I. 10. „Erklärung zur Unternehmensführung“ des Konzernlageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung ist sowie für den Vergütungsbericht nach § 162 AktG sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende

- wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
 - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
 - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
 - beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
 - holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
 - beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
 - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „Hypoport_SE_KAuKLB_ESEF-2024-31-12.zip“ (SHA-256-Prüfsumme: 85640fb1b70ec6dbc64e0439f51551b31efffb60f7c48064331bfd9c6f7dab95) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der

- zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 4. Juni 2024 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. Juni 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2024 als Konzernabschlussprüfer der Hypoport SE, Lübeck, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Konzernabschluss oder im Konzernlagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die Konzernunternehmen erbracht:

- Formelle Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG der Hypoport SE, Lübeck.
- Bestätigungsleistung für das Anwenderprogramm Europace-Plattform nach ISAE 3000.

HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT

Der Konzernabschluss und Konzernlagebericht des für das vorherige, am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurden von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der mit Datum vom 22. März 2024 nicht modifizierte Prüfungsurteile zu diesem Konzernabschluss und Konzernlagebericht abgegeben hat.

SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Fred Przymusinski.

Berlin, den 21. März 2025

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Fehlauer	gez. Przymusinski
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss der Hypoport SE (Kurzfassung)

Der Jahresabschluss und Lagebericht der Hypoport SE wurden nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und den aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Gliederungsvorschriften der §§ 266 und 275 HGB, wobei die Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert ist.

Der vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers der Hypoport SE versehene Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger unter HRB 19859 HL veröffentlicht. Er kann in einer gedruckten Version bei der Hypoport SE angefordert werden.

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2024

	2024 in TEUR	2023 in TEUR
Umsatzerlöse	7.946	7.647
Sonstige betriebliche Erträge	366	530
Personalaufwand	-12.449	-9.546
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-475	-466
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.660	-16.418
Erträge aus Beteiligungen	1.069	2.002
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	9.042	15.331
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.494	2.011
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.515	2.372
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-9.208	-26.154
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.880	-2.058
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-16.240	-24.749
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	136	1.142
Sonstige Steuern	-80	-6
Latente Steuern	502	2.578
Jahresüberschuss	-15.682	-21.035
Gewinnvortrag	109.618	130.598
Verrechnung Kauf eigener Aktien	4	55
Bilanzgewinn	93.940	109.618

Bilanz zum 31. Dezember 2023

	31.12.2024 in TEUR	31.12.2023 in TEUR
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	2
Sachanlagen	3.120	3.215
Finanzanlagen	301.311	268.028
	304.431	271.245
Umlaufvermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48	10
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.862	44.118
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	500	508
Sonstige Vermögensgegenstände	5.656	3.462
Flüssige Mittel	49.004	63.068
	86.070	111.166
Rechnungsabgrenzungsposten	66	67
	390.567	382.478
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	6.872	6.872
Eigene Anteile	-184	-184
Ausgegebens Kapital	6.688	6.688
Kapitalrücklage	117.677	117.601
Gewinnrücklagen	7	7
Bilanzgewinn	93.940	109.618
	218.312	233.914
Rückstellungen	4.914	2.438
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.557	128.139
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252	278
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30.265	10.750
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.357	500
Sonstige Verbindlichkeiten	2.129	1.176
	162.560	140.843
Passive latente Steuern	4.781	5.283
	390.567	382.478

Hypoport SE
Heidestraße 8 · 10557 Berlin
Tel.: +49 (0)30 420 86 - 0 · E-Mail: ir@hypoport.de · www.hypoport.de

