

Hypoport SE

Lübeck

Testatsexemplar

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Rödl & Partner GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Straße des 17. Juni 106
D-10623 Berlin
Telefon +49 (30) 81 07 95-0
Telefax +49 (30) 81 07 95-81
E-Mail info@roedl.com
Internet www.roedl.de

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**
- 2. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**
- 3. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers**
- 4. Allgemeine Auftragsbedingungen**

Hinweis zu Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendung

Die Prüfung der beiliegenden Rechnungslegung wurde von uns, der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, für die Hypoport SE, Lübeck (im Folgenden „Gesellschaft“ genannt) durchgeführt.

Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage unseres Auftragsbestätigungsschreibens, dem die allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2024 zu Grunde liegen.

Unser nachstehender Bestätigungsvermerk ist für die Gesellschaft erstellt und an diese gerichtet. Er ist, neben der gesetzlichen Verpflichtung zur Offenlegung gem. § 325 HGB, ausschließlich zu internen Zwecken der Gesellschaft bestimmt. Dritten soll er weder als Grundlage für Entscheidungen dienen, noch soll er zu anderen als den gesetzlich bzw. vertraglich geregelten Zwecken verwendet werden. Eine Aktualisierung des Bestätigungsvermerks erfolgt nicht, sofern hierzu nicht eine gesetzliche Verpflichtung besteht.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung gegenüber der Gesellschaft bestimmt sich nach § 323 HGB.

Wir weisen explizit darauf hin, dass wir in Bezug auf den Bestätigungsvermerk und seiner Inhalte gegenüber Dritten keine Verpflichtungen, Verantwortung oder Sorgfaltspflichten übernehmen, ausgenommen wir haben dies in einer schriftlichen Vereinbarung zugesagt oder dies ergibt sich aus einer zwingenden gesetzlichen Regelung.

Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in unserem Bestätigungsvermerk enthaltenen Inhalte bestätigt jeder Empfänger, die genannten Regelungen zur Kenntnis genommen zu haben und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an. Der Empfänger hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welchem Umfang der Inhalt des Bestätigungsvermerks für seine Zwecke nützlich und tauglich ist bzw. er für seine Zwecke weitere Untersuchungshandlungen durchführt.

1. Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

der HYPOPORT SE

Lübeck, 11. März 2025

Inhalt

I. Wirtschaftsbericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
2. Ertragslage
3. Vermögenslage
4. Finanzlage
5. Investitionen und Finanzierung
6. Nicht bilanziertes Vermögen
7. Mitarbeitende
8. Übernahmerechtliche Angaben
9. Erklärung zur Unternehmensführung

II. Risiko- und Chancenbericht

1. Integriertes Risiko und Chancenmanagementsystem
2. Risikoarten
3. Wesentliche Merkmale des gesamten Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems
4. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB
5. Chancen

III. Prognosebericht

I. Wirtschaftsbericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Geschäftsmodell und Strategie

Die Hypoport SE fungiert als Mutterunternehmen des Hypoport-Konzerns (im Folgenden auch Hypoport oder Hypoport-Gruppe) 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 Tochterunternehmen Hypoport hub SE mit Shared-Services unterstützt.

Die Unternehmen des Hypoport-Konzerns 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 Segmente wurde zugunsten dieser neuen Gruppierung, welche Effizienzgewinne bei der jeweiligen Marktbearbeitung stärkt und die Komplexität im Konzern reduziert, in dem Geschäftsjahr 2024 angepasst. Bei den Änderungen wurde den Voraussetzungen gemäß IFRS 8.5 gefolgt.

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. Für die Hypoport SE als Strategie- und Managementholding ist das EBT, welches das Beteiligungsergebnisse der Tochterunternehmen enthält, der bedeutsamste Leistungsindikator. Das EBT ermittelt sich ausgehend von dem Jahresergebnis zuzüglich sonstiger Steuern und Steuern von Einkommen und Ertrag.

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.

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.

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 Mietkautionskonten (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. Das Tochterunternehmen 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.

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 Insurance 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 Insurance AG betreibt für den Vertrieb und die Verwaltung von tariffbasierten 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 Assekuradeur 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-tarifbaren 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.

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 des Mutterunternehmens 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 restriktiven 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 in den 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 (-26% ggü. 2022) sank in 2024 erneut um 19% 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 aufgrund 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 Vermarktungszeiträumen 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 Punkte oben) bei starrem bis nur leicht steigenden 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 Mobilitäteeinschränkung 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 Immobilienpreisen.

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 und 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 Entscheidungen 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 Finanzierungen 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 haben langanhaltende Diskussion über die Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes sowie über 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 lähmenden 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 konnten keinen nennenswerten Impuls für den Markt setzen. Zudem verzögerten aufwendige Bürokratie für Förderungsprozesse Investitionen zusätzlich.

Produktgruppe Ratenkredite

Die Neugeschäftsvolumina von Banken in Deutschland für Konsumentenkredite an private Haushalte blieb laut Deutscher Bundesbank in 2024 gegenüber dem Vorjahr konstant bei 98 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 kurzfristig Veränderungen in der Versicherungswirtschaft (Erstversicherung) einen untergeordneten Stellenwert ein. Für das Geschäftsjahr 2024 stiegen die Bruttobeiträge leicht um 2% auf 230 Mrd. € an. Diese Entwicklung zeigt einerseits erneut die Robustheit des Deutschen Versicherungsmarktes gegen allgemeinwirtschaftliche Krisen wie der Corona-

Pandemie und dem 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 bedeutet für Versicherungen wie Vertriebe gleichermaßen eine Belastung, der sie durch Effizienzsteigerungen und Kostenreduktion nach Abschaltung von IT-Altssystemen und Wechsel auf die zentralen Versicherungsplattformen des Hypoport-Konzerns begegnen können.

2. Ertragslage

	2024		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	7.946	95,6	7.647	93,5	299
Sonstige betriebliche Erträge	366	4,4	530	6,5	-164
Betriebsleistung	8.312	100,0	8.177	100,0	135
Personalaufwand	-12.449	-149,8	-9.546	-116,7	-2.903
Planmäßige Abschreibungen	-475	-5,7	-466	-5,7	-9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.659	-188,4	-16.418	-200,8	759
Betriebsergebnis (EBIT)	-20.271	-243,9	-18.253	-223,1	-2.018
Finanzergebnis	4.032	48,5	-6.496	-79,4	10.528
Geschäftsergebnis (EBT)	-16.239	-195,4	-24.749	-302,7	8.510
Laufende Ertragsteuern	135	1,6	1.142	14,0	-1.007
Sonstige Steuern	-80	-1,0	-6	-0,1	-74
Latente Steuern	502	6,0	2.578	31,5	-2.076
Jahresergebnis	-15.682	-188,7	-21.035	-257,2	5.353

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 lag der Umsatz der Hypoport SE als Strategie- und Managementholding des Konzerns mit 7,9 Mio. € leicht über Vorjahresniveau (Vorjahr: 7,6 Mio. €). Der Anstieg entfiel hierbei sowohl auf externe Mieterträge aus Untermietverträgen als auch auf Erträge von weiterverrechnete Mietaufwendungen an Unternehmen des Hypoport-Konzerns. Mit 5,4 Mio. € (Vorjahr: 5,5 Mio. €) entfiel hierbei der Großteil dieser Umsatzerlöse auf weiterverrechnete Mietaufwendungen an Unternehmen des Hypoport-Konzerns.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €).

Der deutliche Anstieg der Personalaufwendungen um 2,9 Mio. € von 9,5 Mio. € auf 12,4 Mio. € betrifft hauptsächlich höhere Bonus- und Tantiemerückstellungen mit 2,3 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken gegenüber dem Vorjahr leicht setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsaufwendungen	10.999	11.423	-424
Vertriebsaufwendungen	254	248	6
Verwaltungsaufwendungen	3.908	4.099	-191
Sonstige Personalaufwendungen	54	70	-16
Sonstige Aufwendungen	444	578	-134
	15.659	16.418	-759

Die leicht gesunkenen Betriebsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Mietaufwendungen für Gebäude von 9,2 Mio. € (Vorjahr: 9,6 Mio. €). Bei den nahezu konstanten Vertriebsaufwendungen handelt es sich vorwiegend um Werbe- und Reisekosten in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten hauptsächlich gesunkene Rechts- und Beratungskosten sowie Buchführungs- und Abschlusskosten in Höhe von 2,1 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €) und IT-Aufwendungen von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen wie im Vorjahr vor allem Fortbildungskosten mit 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €).

Das Finanzergebnis betrug 4,0 Mio. € (Vorjahr: minus 6,5 Mio. €) und setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Finanzerträge			
Erträge aus Beteiligungen	1.069	2.002	-933
Erträge Ergebnisabführungsverträgen	9.042	15.331	-6.289
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.494	2.011	483
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.515	2.372	2.143
	17.120	21.716	-4.596
Finanzaufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.880	2.058	1.822
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	9.208	26.154	-16.946
	13.088	28.212	-15.124
	4.032	-6.496	10.528

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten Dividenden der finconomy AG aus Vorjahren in Höhe von 1,1 Mio. €.

Die Erträge und Verluste aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen und freiwilligen Verlustübernahmen mit der Dr. Klein Wowi Finanz AG (Ertrag: 1,8 Mio. €), der Qualitypool GmbH (Ertrag: 1,1 Mio. €), der Dr. Klein Ratenkredit GmbH (Ertrag: 5,0 Mio. €), der FIO SYSTEMS AG (Ertrag: 1,2 Mio. €), der Europace AG (Verlust: 0,2 Mio. €), der Hypoport Holding GmbH (Verlust: 6,9 Mio. €), der Future Finance SE (Verlust: 4 T€), der Maklaro GmbH (Verlust: 1,7 Mio. €) und der Hypoport Grundstücksmanagement GmbH (Verlust: 0,4 Mio. €). Der Anstieg des Ergebnisses aus Beteiligungserträgen und

Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von insgesamt 10,7 Mio. € erklärt sich aus dem im Geschäftsjahr 2024 verbesserten Marktumfeld der Tochtergesellschaften sowie zusätzlich durch eigene operative Erfolge der Tochtergesellschaften.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen ergibt sich im Wesentlichen aus Zinsen für Kredite von Finanzinstituten von nun 2,4 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) sowie Zinsaufwendungen für verbundene Unternehmen in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €). Die höheren sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge umfassen im Wesentlichen angestiegene Zinsen für kurzfristige Einlagen bei Finanzinstituten sowie höheren Zinserträge von verbundenen Unternehmen.

Das Geschäftsergebnis (EBT) der Hypoport SE wird aufgrund nichtvorhandener eigener operativer Geschäftstätigkeit im Wesentlichen von den Erträgen aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungen von Tochterunternehmen geprägt. Diese erhöhten sich aufgrund des in den vorherigen Absätzen und im Textabschnitt „Branchenverlauf“ beschriebenen verbesserten Gesamtmarkt im abgelaufenen Geschäftsjahr um 9,7 Mio. € von minus 8,8 Mio. € auf 0,9 Mio. €. Dadurch erhöhte sich das Finanzergebnis um 10,5 Mio. € von minus 6,5 Mio. € auf 4,0 Mio. €. Das EBT verbesserte sich entsprechend um mehr als 34% auf minus 16,2 Mio. € (Vorjahr: minus 24,7 Mio. €). Der prognostizierte prozentual zweistellige Anstieg des Geschäftsergebnisses (EBT) konnte damit erreicht werden.

Der in Summe gegenüber dem Vorjahr geringere laufende und latente Steuerertrag ergab sich im Wesentlichen durch die Veränderungen im steuerlichen Organkreis der Hypoport SE. Das Jahresergebnis der Hypoport SE verbesserte sich somit durch die Verbesserung des EBT auf minus 15,7 Mio. € (Vorjahr: minus 21,0 Mio. €).

3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau der Hypoport SE 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.

VERMÖGEN	31.12.2024		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	2	0,0	-2
Sachanlagen	3.120	0,8	3.215	0,8	-95
Finanzanlagen	301.311	77,2	268.028	70,2	33.283
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	304.431	77,9	271.245	70,9	33.186
Kundenforderungen	48	0,0	10	0,0	38
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.862	7,9	44.118	11,4	-13.256
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	500	0,1	508	0,1	-8
Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	5.722	1,5	3.529	0,9	2.193
Flüssige Mittel	49.005	12,5	63.068	16,5	-14.063
Kurzfristig gebundenes Vermögen	86.137	22,1	111.233	29,1	-25.096
Vermögen insgesamt	390.568	100,0	382.478	100,0	8.090
KAPITAL					
Gezeichnetes Kapital	6.872	1,8	6.872	1,8	0
Eigene Anteile	-184	0,0	-184	0,0	0
Kapitalrücklage	117.677	30,1	117.601	30,7	76
Gewinnrücklagen	7	0,0	7	0,0	0
Bilanzgewinn	93.940	24,1	109.618	28,7	-15.678
Eigenkapital	218.312	55,9	233.914	61,2	-15.602
Mittel- und langfristige Bankschulden	107.226	27,5	107.558	28,1	-332
Passive latente Steuern	4.781	1,2	5.283	1,4	-502
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	112.007	28,7	112.841	29,5	-834
Kurzfristige Rückstellungen	4.914	1,3	2.438	0,6	2.476
Kurzfristige Bankschulden	20.331	5,2	20.581	5,4	-250
Lieferantenschulden	252	0,1	278	0,1	-26
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	30.265	7,7	10.750	2,8	19.515
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	2.357	0,6	500	0,1	1.857
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.130	0,5	1.176	0,3	954
Kurzfristiges Fremdkapital	60.249	15,4	35.723	9,3	24.526
Kapital insgesamt	390.568	100,0	382.478	100,0	8.090

Bei einer um 2% auf 390,6 Mio. € gestiegenen Bilanzsumme ergaben sich leichte Veränderungen in der Vermögens- und Kapitalstruktur.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich um 12% auf 304,4 Mio. €. Wesentlicher Treiber war die Zunahme der Finanzanlagen aufgrund der Ausgabe von Darlehen an verbundene Unternehmen (+20,0 Mio. €).

Der 25%ige Rückgang des kurzfristig gebundenen Vermögens auf 86,1 Mio. € betrifft im Wesentlichen gesunkene Forderungen gegen verbundene Unternehmen (-13,3 Mio. €) sowie geringere Liquidität (-14,1 Mio. €).

Das Eigenkapital verringerte sich um 7% auf 218,3 Mio. € hauptsächlich durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von 15,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft verringerte sich folglich von 61,2% auf 55,9%.

Der leichte Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um 1% auf 112,0 Mio. € betrifft im Wesentlichen geringere passive latente Steuern.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich um 69% auf 60,2 Mio. €. Hauptursache waren gestiegene Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Der Rückgang der gesamten Bankschulden (kurzfristig sowie mittel- und langfristig) um 0,6 Mio. € auf 127,6 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen von Bankdarlehen in Höhe von zusammen 20,6 Mio. € und der Aufnahme von zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 20,0 Mio. €.

4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
Flüssige Mittel	49.005	63.068	-14.063
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	37.132	48.165	-11.033
Kurzfristiges Vermögen	86.137	111.233	-25.096
Kurzfristig fällige Fremdmittel	60.249	35.723	24.526
Überdeckung	25.888	75.510	-49.622

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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	304.431	271.245	33.186
Eigenkapital	218.312	233.914	-15.602
	86.119	37.331	48.788
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	112.007	112.841	-834
Überdeckung	25.888	75.510	-49.622

Die kurzfristig fälligen Fremdmittel von 60,2 Mio. € (Vorjahr: 35,7 Mio. €) sind zu 143% (Vorjahr: 311%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 72% (Vorjahr: 86%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende weitere Bilanzrelationen:

		31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	71,7 : 100	86,2 : 100
Eigen- und langfristiges Fremdkapital	: Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	108,5 : 100	127,8 : 100
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	: Gesamtvermögen	77,9 : 100	70,9 : 100
Eigenkapital	: Gesamtkapital	55,9 : 100	61,2 : 100
Eigenkapital	: Fremdkapital	126,7 : 100	157,4 : 100

Zur Darstellung von Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sowie zur Offenlegung der Entwicklung der finanziellen Lage während des abgelaufenen Geschäftsjahres wird die Kapitalflussrechnung herangezogen. Die nachstehende Kapitalflussrechnung ist eine komprimierte Fassung des DRS 21 und zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit).

	2024 T€	Vorjahr T€
Betriebsergebnis (EBIT)	-20.271	-18.253
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens	475	466
Zunahme der Rückstellungen	2.476	612
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	2.642	5.517
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	17	7
Auszahlungen für Ertragsteuern	-2.005	-1.629
Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	20.757	-14.933
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21.799	-16.558
Mittelzu-/ abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	25.890	-44.771
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen / Sachanlagevermögen	-395	-21
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	18.816	24.656
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-52.100	-21.774
Erhaltene Zinsen	7.009	4.383
Erhaltene Dividenden und Ergebnisabführungen	17.333	50.353
Auszahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-26.154	-20.844
Mittelab-/ zufluss aus der Investitionstätigkeit	-35.491	36.753
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	20.000	40.000
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-20.582	-17.864
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	50.000
Gezahlte Zinsen	-3.880	-2.058
Mittelab-/ zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-4.462	70.078
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-14.063	62.060
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	63.068	1.008
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	49.005	63.068

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 25,9 Mio. € konnte die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 35,5 Mio. € und aus der Finanzierungstätigkeit von 4,5 Mio. € nicht kompensieren. Entsprechend reduzierte sich der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2024 um 14,1 Mio. € auf 49,0 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Zusätzlich verfügt die Gesellschaft über zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 13,4 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 45,6 Mio. €. Von diesen sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 6,6 Mio. € innerhalb eines Jahres, im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren 26,1 Mio. € und 12,9 Mio. € nach mehr als 5 Jahren fällig.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage:

Die Geschäftsentwicklung des Hypoport SE im Jahr 2024 war vom gegenüber dem Vorjahr positiveren Marktumfeld für unsere Tochterunternehmen geprägt. Zudem konnten unsere Tochterunternehmen zusätzlich zum Marktwachstum operative Erfolge durch beispielsweise Neukundengewinnung erzielen. Folglich ergab sich ein verbessertes Beteiligungsergebnis und unsere Erwartungen hinsichtlich des EBT wurden erfüllt. Die Vermögens- und Finanzlage sind unter Berücksichtigung der Eigenkapitalquote und Liquidität als solide und stabil zu bewerten.

5. Investitionen und Finanzierung

Die wesentliche Investition des Geschäftsjahres 2024 betrafen Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung.

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

6. 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.

Ein nur zum Teil in unseren Tochtergesellschaften bilanzierter 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 Produkthanbieter 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

7. Mitarbeitende

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeitenden der Hypoport SE hat sich um 11% auf 41 Mitarbeiter (2023: 46 Mitarbeiter) verringert. Gegenüber dem Jahresende 2023 hat sich die Zahl der Beschäftigten um 20% auf 37 Mitarbeiter (31.12.2023: 46 Mitarbeitende) verringert.

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.

8. 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 siehe 3.7. des Anhangs.

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.

9. Erklärung zur Unternehmensführung

Die Hypoport SE hat die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens (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.

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 Konzernergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT). Risiken und Chancen können dabei sowohl durch interne oder 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 beider 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-, Einsichts-, 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 Mitarbeitern.

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 Produktanbieter 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 Produktanbieter 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 Produktanbietern 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 zweier 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 dem 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, Produktanbietern 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 Standardsoftware 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. Grundsätzlich 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 Zuverlässigkeit 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 Produktanbieters 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, Mitarbeitern, 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 nicht erhöht 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 IKS“, siehe Abschnitt 4. Angaben nach § 289 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 Informationen zur Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des 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 § 289 Abs. 4 HGB

Im Folgenden ist die nach § 289 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 Selbständigkeit 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 Kapital ermöglicht Hypoport die Einhaltung der lokalen (HGB und nationales Steuerrecht) und internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) in Jahres- 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 Kapital, 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 Kapital auf Konzernebene ebenfalls als zentraler Ansprechpartner. Unterjährige Sonderauswertungen auf Anforderung des Vorstands werden ebenfalls vom Bereich Kapital 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 sollen eine fehlerfreie und kohärente Rechnungslegung ermöglichen.

Dadurch soll im Einzelnen sichergestellt, 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 soll damit sichergestellt werden, 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 substantielle 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 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 in 2025 zu weiter anziehenden Preisen am Wohnimmobilienmarkt und damit zu höherem Finanzierungsvolumen führen.

Das aktuelle Zinsniveau, der zweite relevanter 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 in 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 sozialen Wohnungswirtschaft, Unternehmensfinanzierung weiter verzögern, was einer 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 entwickeln. Für 2025 rechnet der Gesamtverband der Versicherer (GDV) vor dem Hintergrund gestiegener Versicherungsprämien aufgrund inflationsbedingt höherer Kosten für Schadensregulierungen mit einem Beitragsplus von 3% gegenüber 2024. Ggf. Einschränkung, das GDV in den letzten Jahren oft zu optimistisch war und eigene Einschätzung einfließen lassen.

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 drängenderen 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 aufgrund des anziehenden Immobilienfinanzierungsgeschäftes mit einem prozentual niedrig zweistelligen Umsatz- und Rohertragsanstieg gerechnet. Aufgrund der Skalierbarkeit des Plattformgeschäftsmodells und der reduzierten Kosten für den Bereich Immobilienbewertung der Value AG wird zudem ein überproportionaler EBIT-Anstieg prognostiziert.

Das *Segment Financing Platforms* wird trotz voraussichtlich ausbleibender Marktpulse sowohl von Neukundengewinnung als auch von der qualitativen Weiterentwicklung der Bestandskunden profitieren. Insgesamt werden für das Gesamtsegment prozentual niedrig zweistellige Umsatz- und Rohertragszuwächse prognostiziert. Der 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 den *gesamten Hypoport-Konzern* rechnen wir - unter der Annahme der erläuterten weiteren Normalisierung des Immobilienfinanzierungsmarktes - mit der folgenden Entwicklung der beiden bedeutsamsten Leistungsindikatoren für 2025: Umsatzerlöse von mindestens 640 Mio. €, einem Rohertrag von mindestens 270 Mio. € und EBIT von 30 bis 36 Mio. €.

Der Anstieg der Umsatzerlöse und des EBIT der Tochtergesellschaften wird auf Ebene der Hypoport SE zu einer Verbesserung des Beteiligungsergebnisses und des Beitrags aus Ergebnisabführungsverträgen führen. Unter den beschriebenen Annahmen für die operativen Märkte der Tochtergesellschaften, gehen wir im Jahr 2025 von einem prozentual zweistelligen Anstieg des Geschäftsergebnisses (EBT) aus.

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.

Lübeck, 11. März 2025

Hypoport SE - Der Vorstand



Ronald Slabke – Stephan Gawarecki

2. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE

	31.12.2024		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	1.940,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	321.553,00		290.964,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.140.117,00		2.279.149,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>658.053,24</u>		<u>644.814,66</u>
		3.119.723,24	3.214.927,66
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.643.994,79		112.093.996,74
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	171.924.052,51		151.969.931,69
3. Beteiligungen	3.742.551,82		3.963.432,91
4. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	<u>250,00</u>		<u>250,00</u>
		301.310.849,12	268.027.611,34
		<u>304.430.572,36</u>	<u>271.244.479,00</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.734,02		9.932,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.861.978,46		44.118.215,39
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	500.000,00		507.995,16
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.655.828,94</u>		<u>3.461.197,69</u>
		37.065.541,42	48.097.340,24
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		<u>49.004.570,48</u>	<u>63.068.355,03</u>
		<u>86.070.111,90</u>	<u>111.165.695,27</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		66.128,00	67.388,10
		<u>390.566.812,26</u>	<u>382.477.562,37</u>

PASSIVSEITE

	31.12.2024		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Ausgegebenes Kapital			
1. Gezeichnetes Kapital	6.872.164,00		6.872.164,00
2. Eigene Anteile	<u>(183.665,00)</u>		<u>(183.955,00)</u>
		6.688.499,00	6.688.209,00
II. Kapitalrücklage		117.677.086,91	117.600.787,61
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		7.102,36	7.102,36
IV. Bilanzgewinn/-verlust		<u>93.939.454,66</u>	<u>109.618.174,14</u>
		<u>218.312.142,93</u>	<u>233.914.273,11</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	199.400,00		306.650,45
2. Sonstige Rückstellungen	<u>4.714.336,33</u>		<u>2.131.653,77</u>
		<u>4.913.736,33</u>	<u>2.438.304,22</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.557.477,28		128.138.673,76
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	251.551,90		278.279,40
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30.264.730,17		10.749.795,38
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.356.887,76		500.000,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.129.586,77		1.175.249,30
- davon aus Steuern: EUR 1.869.024,07 (Vj.: EUR 937.980,35)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vj.: EUR 0,00)			
		<u>162.560.233,88</u>	<u>140.841.997,84</u>
D. PASSIVE LATENTE STEUERN		4.780.699,12	5.282.987,20
		<u>390.566.812,26</u>	<u>382.477.562,37</u>

Hypoport SE, Lübeck
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	7.946.324,43	7.647.311,46
2. Sonstige betriebliche Erträge	365.970,23	530.323,39
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	(11.745.487,25)	(8.657.594,23)
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	(704.029,06)	(888.982,01)
- davon für Altersversorgung: EUR 34.368,37 (Vj.: EUR 30.008,96)		
	(12.449.516,31)	(9.546.576,24)
4. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(474.847,82)	(465.862,72)
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(15.660.461,23)	(16.418.396,48)
6. Erträge aus Beteiligungen	1.069.030,66	2.001.840,54
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj.: EUR 2.000.000,00)		
7. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	9.041.833,20	15.330.792,92
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.493.802,74	2.011.196,62
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.493.802,74 (Vj.: EUR 2.011.196,62)		
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.515.497,67	2.372.478,07
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.519.692,72 (Vj.: EUR 840.714,50)		
10. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	(9.207.836,90)	(26.154.127,06)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(3.879.671,55)	(2.058.063,15)
	4.032.655,82	(6.495.882,06)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	637.456,66	3.719.762,13
- davon latente Steuern: EUR 502.288,08 (Vj.: EUR 2.577.920,32)		
13. Ergebnis nach Steuern	(15.602.418,22)	(21.029.320,52)
14. Sonstige Steuern	(79.926,26)	(5.804,00)
15. Jahresfehlbetrag	(15.682.344,48)	(21.035.124,52)
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	109.618.174,14	130.597.735,91
17. Verrechnung Ausgabe eigener Anteile	3.625,00	55.562,75
18. Bilanzgewinn	93.939.454,66	109.618.174,14

Hypoport SE, LÜBECK

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19859 HL eingetragen.

Die Hypoport SE ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (WKN 549336) notiert.

Der Jahresabschluss und Lagebericht der Hypoport SE werden 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 Jahres- und Konzernabschluss der Hypoport SE werden im Bundesanzeiger veröffentlicht und sind ferner über die Internetseite des Unternehmens zugänglich.

Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die nachstehend beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauern liegen zwischen 1 und 5 Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauer bei grundstücksgleichen Rechten beträgt 98 Jahre. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 3 und 15 Jahren, in einzelnen Fällen über 33,3 Jahre, abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen auf Basis der linearen Methode.

Für immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden im Fall von voraussichtlich dauernden Wertminderungen außerplanmäßige Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag beizulegenden Wert getätigt. Bestehen die Gründe für eine dauerhafte Wertminderung nicht mehr, erfolgt eine Zuschreibung.

Selbstständig nutzbare, bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden bei Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 800,00 € im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten gemindert um notwendige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei dauerhafter Wertminderung bewertet. Bestehen die Gründe für eine

dauerhafte Wertminderung nicht mehr, erfolgt eine Zuschreibung. Bei der Ermittlung des beizulegenden Werts werden, soweit notwendig, auch Synergieeffekte zwischen den verbundenen Unternehmen sowie den Beteiligungen untereinander berücksichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind mit ihrem Nennwert abzüglich angemessener Abschläge für sämtliche erkennbare Risiken bewertet. Von dem Wahlrecht zur Verrechnung von gegenseitigen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen wurde Gebrauch gemacht.

Die liquiden Mittel werden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen am Bilanzstichtag angesetzt.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Dabei werden bei der Hypoport SE nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei steuerlichen Organgesellschaften bestehen, an denen die Hypoport SE als Gesellschafterin beteiligt ist. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragssteuersatzes des steuerlichen Organkreises der Hypoport AG von aktuell 31,0 %. Der kombinierte Ertragssteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird in der Bilanz als passive latente Steuer erfasst. Im Falle einer Steuerentlastung wird nicht vom Aktivierungswahlrecht Gebrauch gemacht. Sich ergebende Steuerbelastungen und –entlastungen werden in der Bilanz verrechnet angesetzt.

3 ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1 Anlagevermögen

Zur Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf das Anlagegitter (letzte Seite des Anhangs) verwiesen.

3.2 Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr wurden sämtliche Anteile an der Europace AG, Berlin, Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck, Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck, Hypoport Financing Bündelungs-GmbH, Lübeck und Maklaro GmbH, Hamburg, von der Hypoport SE auf die Hypoport Holding GmbH, Berlin, und sämtliche Anteile an der AmexPool AG, Buggingen, von der Qualitypool GmbH auf die Hypoport SE übertragen.

3.3 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen

Gemäß § 285 Nr. 11 und 11 b HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Firmenname	Anteils- höhe in %	Jahres- ergebnis 2024 [T€]	Eigenkapital zum 31.12.2024 [T€]
AmexPool AG, Buggingen	100	511	5.361
Ampr Software GmbH ^{x)} , Berlin	100	0	25
Baloise Service GmbH, Bayreuth	70	3	48
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30	424	1.424
BAUFINEX Service GmbH ^{x)} , Berlin	50	0	25
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH ^{x)} , Bayreuth	100	0	620
Bestkredit-Service GmbH ^{x)} , Lübeck	100	0	50
1blick GmbH ^{x)} , Heidelberg	100	6	0
Corify GmbH ^{x)} , Berlin	100	0	25
Dr. Klein Finance S.L.U, Santa Ponca, Mallorca	100	-16	-377
Dr. Klein Wowi Finanz AG ^{x)} , Lübeck	100	0	3.283
Dr. Klein Privatkunden AG ^{x)} , Lübeck	100	286	4.068
Dr. Klein Ratenkredit GmbH ^{x)} , Lübeck	100	152	2.267
Dr. Klein Wowi Digital AG ^{x)} , Berlin	100	0	376
Dutch Residential Mortgage Index B.V. ^{xx)} , Amsterdam (Niederlande)	50	-10	11
ePension GmbH ^{x)} , Berlin (vormals ePension Holding GmbH, Berlin)	100	0	782
E&P Pensionsmanagement GmbH ^{x)} , Hamburg	100	0	1.356
ESG Screen 17 GmbH, Frankfurt am Main ^{xx)}	25,1	-2.855	0
Europace AG ^{x)} , Berlin	100	0	7.110
Europace Ratenkredit GmbH ^{x)} , Berlin (ehemals: Hypoport Pluto Vorratsgesellschaft mbH, Berlin)	100	1.617	10.240
FINMAS GmbH, Berlin	50	1.120	1.788
finconomy AG, München ^{xx)}	25,1	3.754	16.647
FIO SYSTEMS AG ^{x)} , Leipzig	100	0	7.926
FIO Systems Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	100	418	3.807
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	60	-266	2.421
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	60	-270	-4.955
Future Finance SE ^{x)} , Lübeck	100	0	120
GENOFLEX GmbH, Nürnberg	30	282	1.250
GENOPACE GmbH ^{x)} , Berlin	45,03	0	200
Growth Real Estate EOOD, Sofia, Bulgarien	100	0	2.671
Helvengo AG, Zürich, Schweiz	5,6	-1.137	0
Hypoport Africa Proprietary Ltd., Kapstadt ^{xxx)} , Südafrika	60	18	120
Hypoport Asia Pte. Ltd., Singapur ^{xxx)}	100	1	48
Hypoport B.V., Amsterdam, Niederlande	100	712	4.841

Hypoport Financing Bündelungs-GmbH ^{x)} , Lübeck (ehemals: Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck)	100	0	45.130
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH ^{x)} , Berlin	100	0	61
Hypoport Holding ^{x)} , Berlin	100	0	27.526
Hypoport hub SE ^{x)} , Berlin	100	0	1.065
Hypoport InsurTech AG ^{x)} , Berlin	100	0	3.823
Hypoport I&P GmbH ^{x)} , Berlin	100	0	25
Hypoport Mortgage Market GmbH, Berlin (ehemals: Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland))	100	18.862	66.925
Hypoport Real Estate & Mortgage AG, Berlin (ehemals: Value AG the valuation group, Berlin)	100	18.199	30.439
Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100	145	-249
LBL Data Services B.V., Amsterdam, Niederlande	50	33	485
Maklaro GmbH ^{x)} , Hamburg	100	0	418
Maklaro NewCo GmbH ^{x)} , Hamburg	100	0	25
OASIS Software GmbH ^{x)} , Berlin	100	0	359
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH ^{x)} , Saarbrücken	100	0	66
Qualitypool GmbH ^{x)} , Lübeck	100	262	2.186
REM CAPITAL AG ^{x)} , Stuttgart	100	0	2.780
sia digital GmbH ^{x)} , Berlin (vormals sia assekuranz GmbH, Berlin)	100	720	1.397
Smart InsurTech AG ^{x)} , Berlin	100	0	12.061
Source.kitchen GmbH ^{x)} , Leipzig	100	0	25
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,02	3.447	5.249
trinance GmbH ^{x)} , Lübeck	100	392	417
Value AG the valuation group ^{x)} , Berlin (ehemals: Profit NewCo AG, Berlin) ^{x)}	100	0	28.930
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucher-information mbH ^{x)} , Berlin	100	0	227
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100	173	525
Volz Vertriebsservice GmbH, Weingarten	100	57	0
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100	3	201

^{x)} Jahresergebnis nach Ergebnisabführung

^{xx)} Jahresabschluss 31.12.2023

^{xxx)} Jahresabschluss 31.10.2024

3.4 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Auf den Verrechnungskonten mit den Verbundunternehmen werden Forderungen und Verbindlichkeiten aus Kostenweiterberechnungen, der umsatzsteuerlichen Organschaft und erbrachten Dienstleistungen sowie Ansprüche aus phasengleich vereinnahmten Dividenden und Ergebnisabführungen saldiert ausgewiesen, da grundsätzlich eine Aufrechnungslage besteht. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich aus sonstigen Forderungen aus Darlehen mit 13.794 T€ (Vorjahr: 18.955 T€) und aus laufenden Lieferungen und Leistungen mit 17.068 T€ (Vorjahr: 25.164 T€) zusammen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um sonstige Vermögensgegenstände. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Laufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen betreffen mit 500 T€ (Vorjahr: 500 T€) sonstige Forderungen aus Darlehen und mit 0 T€ (Vorjahr: 8 T€) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus der laufenden Verrechnung.

3.5 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen mit 5.262 T€ Steuerguthaben (Vorjahr: 3.194 T€). Vom Gesamtbetrag der sonstigen Vermögensgegenstände hat ein Betrag von 53 T€ (Vorjahr: 53 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

3.6 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.

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

3.7 Eigene Anteile

Die Entwicklung der eigenen Aktien ergibt sich aus nachfolgender Übersicht:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2024	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals	Anteil am Grundkapital	Anschaffungskosten	Veräußerungspreis	Veräußerungsergebnis
		€	%	€	€	€
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

Eigene Aktien wurden zur Weitergabe an Mitarbeiter erworben. Eigene Aktien können zu allen in der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 4. Juni 2024 genannten Zwecken verwendet werden. Die am Bilanzstichtag im Bestand befindlichen 183.665 Aktien entsprechen 183.665,00 € bzw. 2,7% des gezeichneten Kapitals und werden offen vom Eigenkapital abgesetzt.

3.8 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen (Jahr 2001: 400.000,00 €, Jahr 2018: 46.911.309,60 € und Jahr 2023: 49.621.228,00 €), das Aufgeld aus der in den

Jahren 2006 bis 2010 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.186.663,50 €), Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (98.886,00 €) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (246.848,00 €) eingezogenen eigenen Aktien, das Aufgeld aus der im Jahr 2018 erfolgten Ausgabe von neuen Aktien (46.911.309,60 €), Beträge aus dem Verkauf von Aktien (14.062.121,40 €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (5.150.030,41 €, davon im Geschäftsjahr 2024: 76.299,30 €).

3.9 Bilanzgewinn

Die Veränderung des Bilanzgewinns betrifft neben dem Jahresfehlbetrag in Höhe von 15.682.344,48€ die Zuführungen aus der Weitergabe von eigenen Aktien an Mitarbeiter in Höhe von 3.625,00 €. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von 109.618.174,14 € (Vorjahr 130.598 T€) enthalten.

3.10 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 Sach- und/oder Bareinlagen um bis zu insgesamt 2,7 Mio. € 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“).

3.11 Ergebnisverwendung

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 93.939.454,66 € auf neue Rechnung vorzutragen.

3.12 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für sonstige Personalkosten mit 1.947 T€ (Vorjahr: 427 T€), für Tantieme 1.214 T€ (Vorjahr: 588 T€) und für ausstehende Rechnungen mit 534 T€ (Vorjahr: 764 T€).

3.13 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 582 T€ resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen von Bankdarlehen in Höhe von 20.582 T€ und der Aufnahme von zwei Darlehen in Höhe von 20.000 T€.

3.14 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus sonstigen Verbindlichkeiten aus Darlehen in Höhe von mit 28.244 T€ (Vorjahr: 10.293 T€) und aus sonstigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus der laufenden Verrechnung in Höhe von 2.020 T€ (Vorjahr: 457 T€).

3.15 Verbindlichkeiten

	31.12.2024 T€	Restlaufzeiten	
		bis zu 1 Jahr T€	über 1 Jahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	127.557 (128.139)	20.331 (20.581)	107.226 (107.558)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	252 (278)	252 (278)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	30.265 (10.750)	30.265 (10.750)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen (Vorjahr)	2.357 (500)	2.357 (500)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	2.130 (1.175)	2.130 (1.175)	0 (0)
	162.561	55.335	107.226
(Vorjahr)	(140.842)	(33.284)	(107.558)

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeit hat ein Betrag von 14.143 T€ (Vorjahr: 24.288 T€) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Davon entfallen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 14.143 T€ (Vorjahr: 24.288 T€).

3.16 Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern haben sich von 5.283 T€ um 502 T€ auf 4.781 T€ verringert und setzen sich aus passiven und aktiven latenten Steuern zusammen. Es bestehen steuerliche Organschaftsverhältnisse zu diversen Tochtergesellschaften, insoweit sind die latenten Steuern der Organgesellschaften in der Hypoport SE als Organträgerin abgebildet. Bei der Bewertung der latenten Steuern wird ein Steuersatz von 31,0 % zugrunde gelegt.

Die passiven latenten Steuern in Höhe von 4.781 T€ resultieren aus einer Gesamtbetrachtung der Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlustvorträgen der Hypoport SE und temporären Differenzen der Organgesellschaften.

Die passiven latenten Steuern sind in Höhe von 14.419 T€ auf die Organgesellschaften und betreffen im Wesentlichen aktivierte selbsterstellte immaterielle Vermögensgegenstände (Entwicklungsleistungen) sowie in Höhe von 223 T€ die Hypoport SE selbst.

Die aktiven latenten Steuern sind in Höhe von 1.224 T€ auf die Organgesellschaften und in Höhe von 8.637 T€ auf die Hypoport SE selbst zurückzuführen. Die aktiven latenten Steuern der Hypoport SE betreffen im Wesentlichen aktivierte Verlustvorträge und Wertunterschiede bei den Anteilen von Tochterunternehmen.

Die insgesamt sich im Vorjahr ergebenden aktiven latenten Steuern betrugen 6.235 T€, die passiven latenten Steuern 11.518 T€.

3.17 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Mietverhältnissen mit Kunden mit Sitz in Deutschland.

3.18 Beteiligungserträge

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten Dividenden aus Vorjahren der finconomy AG mit 1,1 Mio. € (Vorjahr: 0 T€). Die im Vorjahr ausgewiesenen Erträge aus Beteiligungen beinhalteten die Dividenden aus Vorjahren der Hypoport B.V. mit 2,0 Mio. €.

3.19 Erträge und Verluste aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge und Verluste aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen und freiwilligen Verlustübernahmen mit der Dr. Klein Wowi Finanz AG (Ertrag: 1,8 Mio. €), der Qualitypool GmbH (Ertrag: 1,1 Mio. €), der Dr. Klein Ratenkredit GmbH (Ertrag: 5,0 Mio. €), der FIO SYSTEMS AG (Ertrag: 1,2 Mio. €), der Europace AG (Verlust: 0,2 Mio. €), der Hypoport Holding GmbH (Verlust: 6,9 Mio. €), der Future Finance SE (Verlust: 4 T€), der Maklaro GmbH (Verlust: 1,7 Mio. €) und der Hypoport Grundstücksmanagement GmbH (Verlust: 0,4 Mio. €).

3.20 Ertragsteuern

Als Ertragssteueraufwendungen werden die Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag, die Gewerbebeertragsteuer und die gezahlte ausländische Quellensteuer ausgewiesen. Außerdem sind in dieser Position latente Steueraufwendungen beziehungsweise -erträge erfasst, die aus der Umkehrung von temporären Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen sowie der Aktivierung bzw. der Inanspruchnahme von Verlustvorträgen resultieren. Da sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr ein geringerer Passivüberhang bei den latenten Steuern ergeben hat, wird ein Steuerertrag von 502 T€ unter den Ertragsteuern ausgewiesen. Der Steuerertrag betrifft im Wesentlichen bei Organgesellschaften aktivierte Eigenleistungen sowie Verschiebungen in Organschaftsverhältnissen. Wir verweisen auch auf unsere Erläuterungen unter Abschnitt 3.16.

3.21 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen sowie Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung

Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen periodenfremden Erträge in Höhe von 241 T€ (Vorjahr: 371 T€) betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 129 T€ (Vorjahr: 357 T€).

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen periodenfremden Aufwendungen in Höhe von 79 T€ (Vorjahr: 198 T€) betreffen im Wesentlichen Mietnebenkosten in Höhe von 64 T€ (Vorjahr: 48 T€).

Darüber hinaus ist im latenten Steueraufwand periodenfremder latenter Steueraufwand in Höhe von 3.381 T€ enthalten. Die Hypoport SE ist aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen steuerliche Organträgerin, so dass latente Steuereffekte der Organgesellschaften bei ihr ausgewiesen werden. In Einzelfällen wurden im Vorjahr latente Steuern auf Ebene von Organgesellschaften und nicht auf Ebene der Hypoport SE ausgewiesen und in diesem Jahr in laufender Rechnung korrigiert. Das Vorjahr wurde nicht angepasst. Dieser Betrag in Höhe von 3,4 Mio. € ist sowohl einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen als auch von außergewöhnlicher Größenordnung.

Ebenfalls von außergewöhnlicher Größenordnung ist ein in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltener Betrag von 3,1 Mio. € von Mietaufwendungen, welche aufgrund von nicht genutzter Bürofläche durch die Tochterunternehmen, wie in den Vorjahren, durch die Hypoport SE übernommen wurden.

4 SONSTIGE ANGABEN

4.1 Dem Vorstand gehörten folgende Personen an

Ronald Slabke, Diplom-Betriebswirt	Vorsitzender des Vorstands, 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 InsurTech AG, Hypoport Real Estate & Mortgage AG, REM CAPITAL AG und Value AG sowie Mitglied des Hochschulrats der Technischen Universität Dresden
Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt	verantwortlich für die Segmente Financing Platforms und Insurance Platforms sowie die Themen Personalwesen und Verwaltung, Mitglied des Aufsichtsrates der AmexPool AG, Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG, Dr. Klein Wowi Digital AG, FIO SYSTEMS AG, Hypoport InsurTech AG, Hypoport Real Estate & Mortgage AG, REM CAPITAL AG und Smart InsurTech AG

4.2 Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an

Dieter Pfeiffenberger	Aufsichtsvorsitzender, Unternehmensberater, selbstständig
Roland Adams	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Unternehmensberater, Unternehmen: Roland Adams Top Management Consulting, Mitglied des Aufsichtsrats der Kretschmar Familienstiftung
Martin Krebs	Aufsichtsratsmitglied, Vorsitzender Prüfungsausschuss, Geschäftsführung Finanzen der Scalable GmbH und Scalable Capital GmbH

4.3 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betrugen für das Geschäftsjahr 2024 1,9 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €); die der Mitglieder des Aufsichtsrats 300 T€ (Vorjahr: 300 T€).

4.4 Beteiligung nach § 33 Abs. 1 WpHG

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs bestanden folgende uns bekannte Beteiligungen am Kapital der Hypoport SE, Lübeck:

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/>.

4.5 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahrs waren neben den Vorständen durchschnittlich 41 Angestellte (Vorjahr: 46) beschäftigt.

4.6 Konzernverhältnisse

Die Hypoport SE, Lübeck, ist Mutterunternehmen für die im Anhang unter Nr. 3.3 aufgeführten Tochterunternehmen i. S. § 290 HGB, die damit auch verbundene Unternehmen i. S. § 271 Abs. 2 HGB sind, und erstellt nach § 315a Abs. 1 HGB den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf Grundlage der International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie einen Konzernlagebericht. Der Konzernabschluss ist in Lübeck erhältlich und wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

4.7 Haftungsverhältnisse

Zugunsten eines verbundenen Unternehmens wurden für die Geschäftsbeziehungen mit fünf Versicherungen fünf zeitlich und betragsmäßig unlimitierte Patronatserklärungen abgegeben. Von den Versicherungen erhielt das verbundene Unternehmen Courtagevorschüsse, die zum Bilanzstichtag noch 0 T€ betragen.

Gründe für eine Inanspruchnahme aus dem Haftungsobligo sind nicht ersichtlich, wir schließen dies aus dem jahrelang bestehenden Obligo ohne Inanspruchnahme unsererseits.

4.8 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 45,6 Mio. €. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 6,6 Mio. € innerhalb eines Jahres, im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren 26,1 Mio. € und 12,9 Mio. € nach mehr als 5 Jahren fällig.

4.9 Außerbilanzielle Geschäfte

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionen getätigt, die von vornherein dauerhaft keinen Eingang in die Handelsbilanz finden oder einen dauerhaften Abgang von Vermögensgegenständen oder Schulden aus der Handelsbilanz nach sich ziehen.

4.10 Abschlussprüferhonorar

Die Angabe zum Abschlussprüferhonorar erfolgt in diesem Jahr erstmalig im Konzernabschluss der Hypoport SE. Entsprechend unterbleiben an dieser Stelle die Angaben des Gesamthonorars und die Aufschlüsselung nach § 285 Nr. 17 HGB.

4.11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

4.12 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG abgegeben und diese den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft, www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/, dauerhaft zugänglich gemacht.

Lübeck, 11. März 2025
Der Vorstand



Ronald Slabke

Stephan Gawarecki

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2024 EUR
	Stand am 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	373.953,34	0,00	0,00	0,00	373.953,34
	373.953,34	0,00	0,00	0,00	373.953,34
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	300.803,11	34.551,67	0,00	0,00	335.354,78
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.980.735,81	249.585,78	79.987,20	97.358,37	4.247.692,76
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	644.814,66	110.596,95	0,00	-97.358,37	658.053,24
	4.926.353,58	394.734,40	79.987,20	0,00	5.241.100,78
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	112.093.996,74	16.385.508,18	2.835.510,13	0,00	125.643.994,79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	151.969.931,69	35.714.188,29	15.760.067,47	0,00	171.924.052,51
3. Beteiligungen	3.963.432,91	0,00	220.881,09	0,00	3.742.551,82
4. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00
Sonstige Ausleihungen	180.427,26	0,00	0,00	0,00	180.427,26
	268.208.038,60	52.099.696,47	18.816.458,69	0,00	301.491.276,38
	273.508.345,52	52.494.430,87	18.896.445,89	0,00	307.106.330,50

Abschreibungen			Buchwerte		
Stand am 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 31.12.2023 EUR
372.013,34	1.940,00	0,00	373.953,34	0,00	1.940,00
372.013,34	1.940,00	0,00	373.953,34	0,00	1.940,00
9.839,11	3.962,67	0,00	13.801,78	321.553,00	290.964,00
1.701.586,81	468.945,15	62.956,20	2.107.575,76	2.140.117,00	2.279.149,00
0,00	0,00	0,00	0,00	658.053,24	644.814,66
1.711.425,92	472.907,82	62.956,20	2.121.377,54	3.119.723,24	3.214.927,66
0,00	0,00	0,00	0,00	125.643.994,79	112.093.996,74
0,00	0,00	0,00	0,00	171.924.052,51	151.969.931,69
0,00	0,00	0,00	0,00	3.742.551,82	3.963.432,91
0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
180.427,26	0,00	0,00	180.427,26	0,00	0,00
180.427,26	0,00	0,00	180.427,26	301.310.849,12	268.027.611,34
2.263.866,52	474.847,82	62.956,20	2.675.758,14	304.430.572,36	271.244.479,00

3. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Hypoport SE, Lübeck:

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hypoport SE, Lübeck, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht 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 Lageberichts haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Nichtprüfungseleistungen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Jahresabschluss der Hypoport SE werden unter dem Bilanzposten "Finanzanlagen" Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 126,6 Mio. (32,2% der Bilanzsumme) ausgewiesen (im Vorjahr: EUR 112,1 Mio. (29,3% der Bilanzsumme)).

Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sind die erwarteten Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern zu verantwortenden Planungsrechnungen für die jeweiligen Unternehmen ergeben. Diesen Planungsrechnungen liegen Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung sowie über Umsatzsteigerungen und Kostenentwicklungen zugrunde. Die beizulegenden Zeitwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen werden unter Verwendung von Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt und sind nicht nur von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich der künftigen Zahlungsmittelzuflüsse abhängig, sondern auch von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen. Aufgrund der mit den Ermessensentscheidungen und Schätzungen verbundenen Unsicherheit und der betragsmäßigen Höhe der Bilanzposten war die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die im Rahmen der Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen getroffenen Ermessensentscheidungen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter nachvollzogen. Zunächst haben wir ein Verständnis über die Planungssystematik und den Planungsprozess erlangt, die Planungstreue beurteilt und die vorliegenden Planungen unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Marktumfeldes auf Konsistenz überprüft. Dabei haben wir auch die Angemessenheit der für die Werthaltigkeitstests der Anteile an verbundenen Unternehmen angewendeten Bewertungsverfahren beurteilt. Ferner haben wir uns in Stichproben mit der bisherigen Prognosegüte der Planungen befasst, indem wir Planungen früherer Geschäftsjahre mit den tatsächlich realisierten Ergebnissen verglichen und Abweichungen analysiert haben. Darüber hinaus haben wir die den Planungen zugrunde liegenden Annahmen kritisch hinterfragt. Da bereits geringe Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der beizulegenden Zeitwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen haben können, haben wir zur Beurteilung des Diskontierungszinssatzes die verwendeten Parameter, u. a. Marktrisikoprämie und Betafaktor, anhand von Marktdaten nachvollzogen.

Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den Angaben verweisen wir auf die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses der Hypoport SE im Abschnitt 2 "Angaben zur Bilanzierung" sowie 3.2 "Finanzanlagen" und 3.3 "Angaben über den Anteilsbeseitz an anderen Unternehmen" des Anhangs.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

1. Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des Lageberichts
 - die gesonderte Erklärung zur Unternehmensführung, auf welche in Abschnitt I. 9 des Lageberichts verwiesen wird
 - die lageberichtsfremden Angaben zur Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems in Abschnitt II. 3.3 des Lageberichts
 - die nicht geprüften Informationen bezüglich des nicht bilanzierten Vermögens der Dr. Klein Privatkunden AG im letzten Absatz in Abschnitt I.6. des Lageberichts
2. Weitere sonstige Informationen
 - Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht

Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, der Bestandteil der in Abschnitt „I.9. Erklärung zur Unternehmensführung“ des Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht 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 Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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_JAuLB_ESEF-2024-31-12.xhtml" (SHA-256-Prüfsumme: fa54d9f53d1d7b33af7b4e83421f977d9d5ea496aedff6a902383a5248425a48) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 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 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 Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 4. Juni 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. Juni 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2024 als Abschlussprüfer 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 Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen 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 Jahresabschluss und Lagebericht 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 Jahresabschluss und Lagebericht abgegeben hat.

SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts 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

Fehlauer
Wirtschaftsprüfer

Przymusinski
Wirtschaftsprüfer

4. Allgemeine Auftragsbedingungen

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigt, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.