
































# Geschäftsbericht 2023 der Hypoport SE

Berlin, 25. März 2024

# Finanzkennzahlen im Überblick

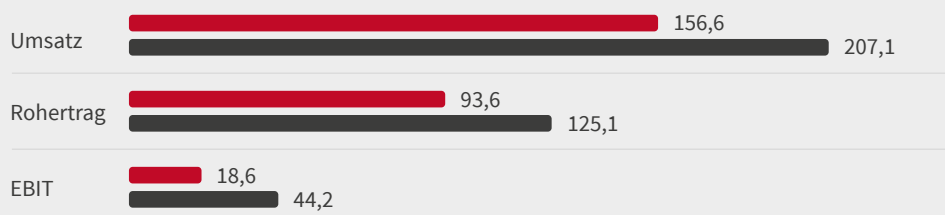
<b>Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)</b>	<b>01.01. – 31.12.2023</b>	<b>01.01. – 31.12.2022</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Umsatz</b>	359.893	455.453	 -21 %
davon Kreditplattform	156.612	207.091	 -24 %
davon Privatkunden	81.915	124.654	 -34 %
davon Immobilienplattform	57.425	64.621	 -11 %
davon Versicherungsplattform	65.370	60.646	 8 %
davon Holding & Überleitung	-1.429	-1.559	 8 %
<b>Rohertrag</b>	208.176	260.988	 -20 %
davon Kreditplattform	93.610	125.142	 -25 %
davon Privatkunden	26.995	42.949	 -37 %
davon Immobilienplattform	53.428	60.669	 -12 %
davon Versicherungsplattform	33.141	31.140	 6 %
davon Holding & Überleitung	1.002	1.088	 -8 %
<b>EBITDA</b>	51.184	57.713	 -11 %
<b>EBIT</b>	13.298	24.675	 -46 %
davon Kreditplattform	18.609	44.186	 -58 %
davon Privatkunden	7.349	18.951	 -61 %
davon Immobilienplattform	-17.794	-11.872	 -50 %
davon Versicherungsplattform	1.457	-4.807	 130 %
davon Holding & Überleitung	3.677	-21.783	 - %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	6,4 %	9,5 %	 -32 %
Konzernergebnis nach Steuern	20.493	18.669	 10 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	20.138	18.686	 8 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	3,02	2,96	 2 %
<b>Vermögenslage (in TEUR)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung</b>
Kurzfristiges Vermögen	174.264	111.690	 56 %
Langfristiges Vermögen	451.510	471.926	 -17 %
Eigenkapital	340.643	272.738	 25 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	338.604	271.105	 25 %
Eigenkapitalquote in %	54,5	46,7	 16 %
Bilanzsumme	625.774	583.616	 7 %

## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

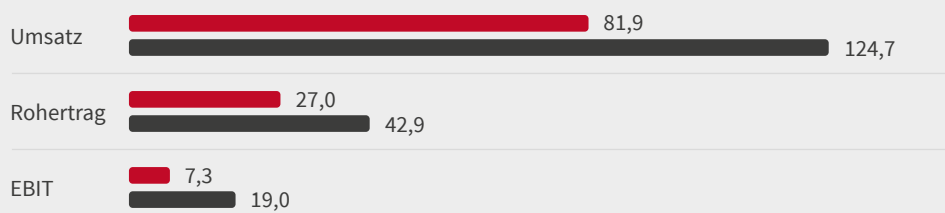
■ 2023

■ 2022

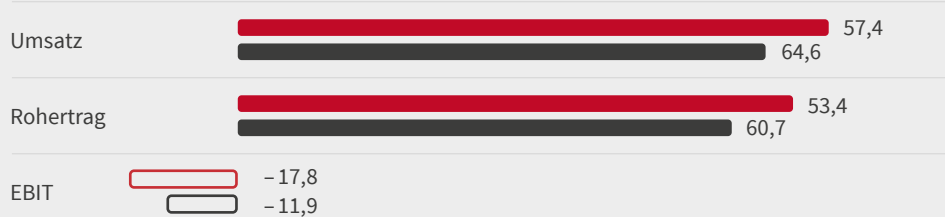
### Segment Kreditplattform



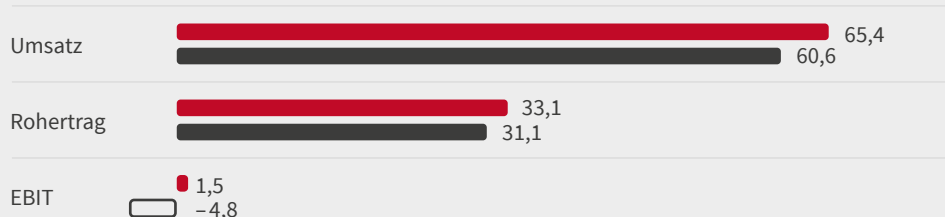
### Segment Privatkunden



### Segment Immobilienplattform



### Segment Versicherungsplattform



**Finanzkennzahlen im Überblick**

Geschäftsbericht der Hypoport SE 2023

# Inhalt



*Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:  
> zum jeweiligen Kapitel*



*Klick auf die Kopfzeile  
> zurück zum Inhaltsverzeichnis*

Vorwort des Vorstands	6
Konzernlagebericht	8
Wirtschaftsbericht	8
Risiko- und Chancenbericht	35
Prognosebericht	50
Aktie und Investor Relations	55
Konzernabschluss	58
Konzernanhang	62
Bericht des Aufsichtsrats	128
Corporate Governance	135
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers	148
Jahresabschluss der Hypoport SE (Kurzfassung)	158

# Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre, liebe Hypoportler,

wir blicken nach dem für Hypoport sehr herausfordernden Jahr 2022 auf ein ebenfalls ereignisreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. In der Folge des Anstiegs der Langfristzinsen für unseren wichtigsten Markt der Immobilienfinanzierung in einer historisch einmaligen Geschwindigkeit sank das Finanzierungsvolumen bis zum Jahreswechsel 2022/2023 deutlich. Der in 2023 einsetzenden Trendwende von sukzessiv steigenden Kreditvolumen fehlte jedoch gerade in Q2 und Q3 noch die nötige Dynamik, um zügig aus dem tiefen Tal zu kommen. Gründe hierfür waren neue politische Diskussionen über letztendlich zu ambitionslose Förderprogramme und unklare energetische Anforderungen an Wohnimmobilien, welche die tatsächliche Umsetzung der Kaufabsichten von Verbrauchern bei Bestandsimmobilien bremsen. Zusätzlich senkten die hohen Baukosten, durch Baumaterialien, Arbeitskosten und Bauvorschriften, das Finanzierungsvolumen für Neubau überproportional. (weitere Ausführungen unter „Branchenverlauf“)

Die Ende 2022 von uns beschlossenen und auch in 2023 umgesetzten Maßnahmen zur Stärkung unseres Konzerns vor dem Hintergrund dieser Marktentwicklung waren daher richtig: Wir haben die laufenden Kosten der Hypoport Gruppe an dieses kurzfristig stark veränderte Marktumfeld angepasst und unsere Kostenbasis um rund 35 Mio. € jährlich reduziert. Um die Wachstumschancen in der Marktumbruchsphase in der Immobilienfinanzierung zu nutzen und ein klares Signal an unsere Kunden zu senden, haben wir Anfang 2023 eine Kapitalerhöhung im Volumen von 50 Mio. € erfolgreich platziert. Diese Mittel nutzen wir, um die Investitionen in unsere Innovationsprojekte für die nächsten Jahre hochzuhalten. In 2023 haben wir zudem die negativen Auswirkungen des Markteinbruchs auf unseren Umsatz durch Preiserhöhungen unserer Produkte und Services begrenzt. Die Kombination dieser drei Maßnahmen – Kostenreduktion, Kapitalerhöhung und Preisanpassungen – in der richtigen Dosierung mit Verteilung auf verschiedene Gruppen wie Mitarbeitende, Aktionäre und Kunden ermöglichten es uns dem außerordentlichen Markteinbruch erfolgreich zu begegnen.

Neben der Umsetzung dieser Maßnahmen haben wir das Geschäftsjahr 2023 dafür genutzt eine neue Segmentstruktur zu etablieren. Zur Reduktion von Komplexität des Konzerns und Steigerung der Effizienz bei der Marktbearbeitung wurde die bisherige Struktur der vier Segmente zugunsten einer neuen Struktur mit den drei Segmenten Real Estate & Mortgage Platforms, Financing Platforms und Insurance Platforms geschärft. Die drei operativen Segmente haben jeweils ein eigenständiges Management mit erfahrenen Mitarbeitern aus dem Hypoport-Netzwerk erhalten. (weitere Ausführungen unter „Prognosebericht“)

Die umgesetzten Maßnahmen waren die angemessene Reaktion auf das Marktumfeld in 2023 und wichtig zur Vorbereitung der Wachstumsdynamik in den nächsten Jahren. Sie konnten jedoch die deutlichen Auswirkungen eines um knapp 40 % eingebrochenen Gesamtmarktes der privaten Immobilienfinanzierung nicht vollständig abfedern, sodass der Konzernumsatz in 2023 um 21 % auf 360 Mio. Euro sank. Das EBIT reduzierte sich auf 13 Mio. € wobei hierin auch eine Reihe von positiven und negativen Sondereffekten enthalten sind, welche in Summe das Ergebnis positiv beeinflussten.

Liebe Aktionäre, liebe Hypoportler

unsere Einschätzung vom Jahresanfang 2023, nach der es im Jahresverlauf bei einem sukzessiven Anstieg der Anzahl der vermarkteten Objekte zu einem deutlichen Aufwärtstrend in der privaten Immobilienfinanzierung kommen dürfte, hat sich aus den genannten Gründen erst sehr verzögert zum Jahresende 2023 materialisiert. Erst mit dem in Q4/23 einsetzenden Absinken des langfristigen Zinsniveaus im Euroraum führte die, auch medial begleitete, positivere Sicht vieler Verbraucher und Experten auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt wieder zu ansteigendem Transaktionsvolumen. Somit lag das Transaktionsvolumen der Immobilienfinanzierung von Europace im letzten Quartal erstmals seit rund anderthalb Jahren wieder über dem Vorjahreszeitraum. Diese positive Entwicklung hat sich in den ersten beiden Monaten 2024 fortgesetzt.

Für 2024 erwarten wir eine Fortsetzung der positiven Entwicklung des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen im Gesamtmarkt, da die langfristigen Faktoren wie der Anstieg der Haushaltseinkommen oder die Netto-Zuwanderung nach Deutschland weiterhin intakt sind. Diese Markterwartung in der Kombination mit zusätzlichen Marktanteilsgewinnen und weiterer Kostendisziplin führt nach unserer Einschätzung zu folgender Prognose: Wir erwarten im Geschäftsjahr 2024 einen prozentual zweistelligen Anstieg des Konzernumsatzes auf mindestens 400 Mio. € und ein Konzern-EBIT von 10 bis 20 Mio. €. Und damit ist die Erholung des privaten Immobilienfinanzierungsmarktes und das Wachstum von Hypoport in diesem und den beiden anderen Segmenten noch lange nicht beendet.

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



Ronald Slabke

# Konzernlagebericht

## Wirtschaftsbericht

### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### Geschäftsmodell und Strategie

Die Unternehmen der Hypoport-Gruppe (im Folgenden Hypoport, Hypoport-Konzern oder Hypoport-Unternehmen) befassen sich mit der Entwicklung und Vermarktung von Technologieplattformen für die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft (FinTech, PropTech, InsurTech). Die Hypoport-Unternehmen waren im Geschäftsjahr 2023 in vier Segmente gruppiert: Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform.

Mit Ablauf des Geschäftsjahres zum 31.12.2023 und mit Wirkung ab Januar 2024 werden die Unternehmen der Hypoport-Gruppe in drei Segmente gruppiert: Real Estate & Mortgage Platforms, Financing Platforms und Insurance Platforms. Die vormalige Segmentierung wurde zugunsten dieser neuen Gruppierung, welche Effizienzgewinne bei der jeweiligen Marktbearbeitung stärkt und die Komplexität im Konzern reduziert, angepasst.

Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport SE, welche sich auf ihre Aufgaben als Strategie- und Managementholding konzentriert. Ziel der Strategie- und Managementholding Hypoport SE ist die Förderung und die Erweiterung ihres Netzwerks aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien. Zusätzlich werden alle Konzernunternehmen in ihren Querschnittsfunktionen, z. B. Finanzbuchhaltung oder Personalabrechnung durch die eigenständige Tochtergesellschaft Hypoport Hub SE mit Shared-Services unterstützt.

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. Die Gesamterlöse (Umsatz) und das Ergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit auf Konzernebene (EBIT) stellen als Summe der Geschäftsentwicklung in den operativen Segmenten die wesentlichen Leistungsindikatoren im Hypoport-Konzern dar.

Die Kennzahlen werden monatlich überprüft und im Kreis des Managements besprochen. Mögliche Abweichungen vom Ziel werden so frühzeitig erkannt und falls angemessen durch geeignete Gegenmaßnahmen korrigiert.

#### Segment Kreditplattform

Die Gesellschaften innerhalb des Segmentes Kreditplattform befassen sich schwerpunktmäßig mit der Entwicklung von Technologieplattformen für die Finanzierung von privaten Wohnimmobilien und Ratenkrediten sowie der Beratung zur Finanzierung des deutschen Mittelstandes.

Mit Europace betreibt die Hypoport-Gruppe über die Tochtergesellschaften Hypoport Mortgage Market Ltd. (Immobilienkredit, Bausparen) und Europace AG (Ratenkredite, Kreditversicherungen) die größte Kreditplattform zum Abschluss von Finanzierungsprodukten für Privatkunden in Deutschland. Ein voll integriertes System vernetzt rund 800 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere tausend Nutzer haben 2023 über 400.000 Transaktionen mit einem Volumen von 64 Mrd. € über Europace abgewickelt.



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

Mit der Genopace GmbH, an der neben den initiiierenden Volksbanken aus Düsseldorf Neuss und Münster alle zentralen Verbundpartner (Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Münchener Hypothekbank eG, R+V Lebensversicherung AG und DZ Hyp AG) als Gesellschafter beteiligt sind, gehört auch ein Joint Venture 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 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.

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.

### **Segment Privatkunden**

Die Dr. Klein Privatkunden AG und die Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, befassen sich mit der Vermittlung von Finanzdienstleistungsprodukten an Verbraucher, schwerpunktmäßig private Wohnimmobilienfinanzierungen in Deutschland. 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. Hierbei wählt der Berater unter Nutzung der Plattform Europace (Segment Kreditplattform) aus einem breiten Angebot aller relevanten Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungsunternehmen die für den Kunden besten Finanzprodukte aus.

Diese von Produktanbietern unabhängige und ganzheitliche Beratung bietet dem Verbraucher Vorteile in Bezug auf die Quantität und Qualität der Produktauswahl sowie die Effizienz des Beratungsprozesses.

### **Segment Immobilienplattform**

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Immobilienmakler der Kreditwirtschaft, die Immobilienfinanzierer und die Wohnungswirtschaft.

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

Die Value AG übernimmt für Immobilienfinanzierer Dienstleistungen im Rahmen der Immobilienbewertung. In Kombination mit der Maklersoftware von FIO und der Europace Plattform entsteht ein medienbruchfreier Prozess für das Kaufen, Bewerten und Finanzieren von Wohnimmobilien in Deutschland.

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 dieser Unternehmen.

Die Tochtergesellschaft Hypoport B.V. unterstützt mit der SaaS-Plattform PROMMiSe Kreditgeber bei der Analyse und dem Reporting von Kreditportfolien.

### **Segment Versicherungsplattform**

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

Im Bereich Privat- und Gewerbeversicherungen entwickelt und betreibt die Smart Insurance AG die voll integrierte Plattform „Smart Insur“ für den Vertrieb und die Verwaltung von tarifbasierten Versicherungsprodukten. Die modular aufgebaute Plattform umfasst eine breite Unterstützung der branchenüblichen Vertriebs- und Verwaltungsprozesse von der Beratungsunterstützung, über Vergleichsmodule bis zur Bestandsverwaltung für Versicherungsmakler und Mehrfachagenten. Zusätzlich stellen die Qualitypool GmbH für Privatversicherungen und die AmexPool AG für Gewerbeversicherungen kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen unter Nutzung von Smart Insur zur Verfügung. Die Sia Digital GmbH entwickelt, vermittelt und verwaltet als Assekurateur tarifierbare Versicherungsprodukte.

Im Bereich Industrieversicherung wurde in 2023 durch die Corify GmbH eine Plattform für die Analyse, Ausschreibung und den Abschluss von nicht tarifierbaren Industrieversicherungsgeschäften gestartet. Die Oasis GmbH bietet Großkonzernen und spezialisierten Industrieversicherungsmaklern eine branchenspezifische Maklerverwaltungssoftware.

Im Bereich betrieblicher Vorsorge bietet die ePension GmbH & Co. KG eine digitale Plattform für die Verwaltung betrieblicher Altersvorsorgeprodukte und 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.

### **Segment Holding**

Die nicht am Markt operierenden Gesellschaften der Hypoport-Gruppe werden im separat ausgewiesenen Segment Holding zusammengefasst. Das Segment umfasst im Wesentlichen die Geschäftstätigkeiten der Muttergesellschaft 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.

Weitere existierende Tochter- oder Enkelgesellschaften der Hypoport SE haben kein oder nur in sehr geringem Umfang ein operatives Geschäft und finden daher hier keine Erwähnung.

## **Gesamtwirtschaftliches Umfeld**

Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, ist historisch relativ 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 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 negative Auswirkung auf unsere Märkte ergab.

Der massive Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland ab Sommer 2021 auf rund 9 % im Oktober 2022 war eine für viele Akteure unbekannte Dynamik. Trotz ab Herbst 2022 rückläufigem Niveau stellen die Gesamtjahreswerte 2022 von 7 % und 2023 von 6 % historische Höchststände im wiedervereinten Deutschland dar.

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.

Parallel verschlechterte sich ab 2022 die konjunkturelle Entwicklung aufgrund sprunghaft gestiegener Energiepreise, auch als Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, gestörter Lieferketten und der gestrafften Geldpolitik der EZB, sodass das BIP in Deutschland im Jahr 2023 nach vorläufigen Berechnungen um 0,3 % sank.

Zum Ende des Geschäftsjahres sank das langfristige Zinsniveau im Euroraum aufgrund des nachlassenden Inflationsdrucks (Inflationsrate Dezember 2023: 3,7 %) deutlich. Für die erwartete Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und Branchenverlaufs in 2024 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Prognosebericht.

## Branchenverlauf

Die Gesellschaften der Segmente Kreditplattform und Privatkunden (zukünftig überwiegend im Segment Real Estate & Mortgage Platforms) befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für Wohnimmobilienfinanzierungen bzw. mit der Entwicklung von Technologieplattformen für diese Tätigkeit sowie nahestehenden Dienstleistungen. Folglich ist das relevante Branchenumfeld die Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien (vgl. Textabschnitt „Kredite für Wohnimmobilien“), welches auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland (vgl. nächster Textabschnitt) aufsetzt.

Das Branchenumfeld der Geschäftsmodelle zur Wohnungswirtschaft (Segment Immobilienplattform), Unternehmensfinanzierung (Segment Kreditplattform) und Ratenkredit (Segment Kreditplattform) beschreiben wir im Textabschnitt „Marktumfeld in den anderen Finanzierungsmärkten“. Zukünftig werden die Aktivitäten in diesen Märkten im Segment Financing Platforms zusammengefasst.

Für das Segment Versicherungsplattform (zukünftig: Insurance Platforms), ist die Entwicklung der deutschen Versicherungswirtschaft maßgeblich.

### Wohnungsmarkt in Deutschland

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich seit vielen Jahren positiv. Die Nachfrage nach Wohnraum stieg und steigt stetig aufgrund von

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

### Wohnungsbau

Auf der Angebotsseite 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 zu einer im Zeitraum 2017 bis 2022 lediglich leicht wachsenden, und somit nur unzureichenden Fertigstellung von Wohneinhei-

ten. Die bereits 2022 rückläufige Anzahl der Baugenehmigungen (2022: – 7 % ggü. 2021) sank in 2023 noch einmal deutlich um mehr als 25 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die Auftragslage im Wohnungsbau <sup>1</sup> als Indikator für tatsächlich begonnene Bauvorhaben verschlechterte sich in 2022 und 2023, sodass insgesamt für die nächsten Jahre nicht von einer Angebotssteigerung auszugehen ist.

Aus diesen zwei Entwicklungen leitet sich folglich ein Nachfrageüberhang ab, der – je nach Experteneinschätzung – besonders in den Metropolregionen auf eine bis zwei Millionen fehlende Wohneinheiten beziffert wird.

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

### **Markt für Bestandsimmobilien**

Der Wohneigentumsmarkt (selbstnutzungsfähige Häuser und Eigentumswohnungen) wies bis Frühjahr 2022 einen deutlichen Anstieg der Immobilienpreise auf. Bis zu diesem Zeitpunkt war das Angebot aufgrund der zu geringen Neubautätigkeit stark begrenzt, was die Anzahl der Transaktionen begrenzte.

Seit Sommer 2022 und das gesamte Geschäftsjahr 2023 nahm die Zahl der angebotenen Wohnimmobilien jedoch deutlich zu, bei tendenziell leicht fallenden Immobilienpreisen. Ab der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2022 kam es zu einer auch in 2023 deutlichen Zurückhaltung von Käufern aufgrund von:

1. Deutlichem Anstieg des langfristigen Zinsniveaus,
2. Inflationsbedingt rückläufigen Privathaushaltsbudgets,
3. Rezessionsängsten,
4. Hoffnung auf stärker fallende Immobilienpreise.

Die Anzahl der abgeschlossenen Transaktionen ging als Folge der Zurückhaltung von Käufern stark zurück. Auch weil die potenziellen Verkäufer trotz längeren Vermarktungszeiträumen bzw. ausbleibendem Verkaufserfolg nicht zu einer wesentlichen Preisreduktion bereit waren.

Zudem wurden durch mehrere, unglückliche Diskussionen und Entscheidungen innerhalb der Bundesregierung irritierende Signale für potenziell kaufinteressierte Verbraucher gesendet. Beispielhaft zu nennen wären hier die mangelhafte Fördersystematik für den Wohnungsbau, keine Kompensation für steigende energetische Anforderungen sowie insbesondere die sich über zwei Quartale in 2023 hinziehende Diskussion zur Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

1 Statistisches Bundesamt – Auftragseingang im Bauhauptgewerbe 2022 und 2023

Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen, der von Europace gewonnenen Daten, sowie einer Studie der GEWOS<sup>2</sup> schätzt Hypoport das private Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2023 auf rund 150 Mrd. €. Der Rückgang von ca. 30% gegenüber dem Vorjahr erklärt sich hierbei durch die erläuterte stark gesunkene Anzahl an Transaktionen bei im Vorjahresvergleich leicht gesunkenen Immobilienpreisen und einer Tendenz zu kleineren, älteren und damit günstigeren Immobilien.

### **Kredite für Wohnimmobilien**

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

- Entwicklung von Neubau und Bestandstransaktionen 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 nur langsam verändernde, langfristige Zinsniveau für die grundsätzliche Entscheidung zum Immobilienerwerb von Selbstnutzern in Deutschland eine nachgelagerte Rolle.

Verbraucher in Deutschland erwägen den Immobilienerwerb zur Selbstnutzung gewöhnlich als Folge eines Lebensereignisses (Heirat, Kinder, Trennung, Jobwechsel etc.), als Altersvorsorge und 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 Immobilien an.

Das in 2022 in historisch einmaliger Geschwindigkeit stark angestiegene und bis Herbst 2023 auf diesem Niveau verbliebene langfristige Zinsniveau verteuerte Immobilienfinanzierungen für potenzielle Käufer in kurzer Zeit stark. Gleichzeitig sanken die Immobilienpreise nur leicht und die Baukosten stiegen sogar weiter an. Die übliche Anpassung der Vorstellungen der Käufer an die leistbare Realität wurde durch den Zinsanstieg massiv erschwert und fand auch auf dem stabilen Zinsniveau des Jahres 2023 nur sehr langsam statt. Die Hoffnung, durch weiter oder stärker fallende Immobilienpreise doch noch nahe an die ursprüngliche Wunschimmobilie zu kommen, blockierte den Abschluss von finanzierbaren Transaktionen.

<sup>2</sup> „JMA® info 2023 Immobilienmarkt Deutschland“, GEWOS

Zudem sank die Abschlussneigung von Verbrauchern mit bestehenden Immobilienkrediten, welche nach über zehn Jahren Zinsbindung per Gesetz in Deutschland ein Sonderkündigungsrecht haben. Aufgrund des starken Zinsanstiegs in 2022 lohnte sich für viele Kunden mit längeren vertraglichen Zinsbindungen als zehn Jahre oft die Sonderkündigung mit Anschlussfinanzierung in 2023 nicht, da die noch laufende Finanzierung einen niedrigeren Zinssatz aufweist.

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 zwei 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 rückläufiger Immobilienpreise und engerer Haushaltsrechnungen erschwerten diese Regelungen die Finanzierung von Wohnimmobilien leicht.

Aus dem Zusammenspiel der vorgenannten Faktoren ergab sich laut Deutscher Bundesbank <sup>3</sup> in 2023 ein deutlich rückläufiges Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen auf 161 Mrd. €, was gegenüber dem Vorjahreswert von 257 Mrd. € einem Rückgang von 37% entspricht.

Dieser starke Rückgang auf Jahresbasis ergibt sich aus einem äußerst positiven Marktumfeld im ersten Halbjahr 2022 und dem starken Einbruch im Spätsommer 2022. Zum Jahreswechsel 2022/2023 stabilisierte sich das Marktumfeld der privaten Immobilienfinanzierung im Wohnungsmarkt bereits wieder und entwickelte sich im Jahresverlauf 2023 seitwärts bis leicht positiv.

## **Marktumfeld in den anderen Finanzierungsmärkten**

### **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 fehlende Förderung für den Wohnungsneubau hat die Kreditnachfrage der Wohnungswirtschaft im Jahr 2023 deutlich gedämpft. Bei vorgegebener Regulierung des Mietwohnungsbaus, hohen Baukosten und begrenzten Möglichkeiten zu Mieterhöhungen macht selbst für die soziale Wohnungswirtschaft die Errichtung von neuen Mietwohnungen wirtschaftlich keinen Sinn mehr.

Die in 2023 langanhaltende Diskussion über die Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes hat auch die zwingend notwendigen, massiven Investitionen in die energetische Aufwertung der sozialen Wohnungsbestände gedämpft, da eine hohe Unsicherheit über die zukünftigen gesetzlichen Anforderungen die notwendigen Planungen erschwerte. Zudem litt das Volumen von Umschuldungen bestehender Langfristfinanzierungen unter der gleichen Dynamik, wie im bereits oben beschriebenen privaten Immobilienfinanzierungsmarkt.

<sup>3</sup> Bundesbank-Zeitreihe SUD231 unter [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBIM1.M.DE.B.A2C.A.B.A.2250.EUR.N&statisticType=BBK\\_ITS&tsTab=0&dateSelect=2023](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBIM1.M.DE.B.A2C.A.B.A.2250.EUR.N&statisticType=BBK_ITS&tsTab=0&dateSelect=2023)

**Unternehmensfinanzierung**

Die massiven Veränderungen der Energie- und Großhandelspreise, des kurz- und langfristigen Zinsniveaus und der schwachen Wachstumserwartung haben die Kreditnachfrage des deutschen Mittelstandes in 2023 wesentlich geprägt.

Das Volumen der Anlageinvestitionen in Deutschland hat sich laut volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung in 2023 um 6% auf 904 Mrd. € erhöht. Der Anstieg entsprach damit lediglich der Inflationsrate und spiegelt trotz großer Investitionsnotwendigkeit für Klimawandel und Digitalisierung die Investitionszurückhaltung von Betrieben und Banken aufgrund von Rezessionsängsten und Zinsanstieg wider. Auch die im Umfang und Ausgestaltung noch nicht an den Zinsanstieg angepassten Fördersysteme der Bundesregierung und EU konnten keinen nennenswerten Impuls für den Markt setzen.

**Ratenkredite**

Das Volumen der Neugeschäftsvolumina von Banken in Deutschland für Konsumentenkredite an private Haushalte sank laut Deutscher Bundesbank <sup>4</sup> in 2023 um 6% auf 97 Mrd. €. Hier spiegelt sich insbesondere die restriktivere Kreditvergabe der Banken wider. Durch den Volumentrückgang in einem seit mehreren Jahren nicht wachsenden Markt kommt es zunehmend zu Spezialisierungen von Banken aufgrund unterschiedlicher Risikoprofile. Auf diesem Trend basiert der Marktanteilsgeinn 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 2023 stiegen die Bruttobeiträge leicht um 1% auf 225 Mrd. € an. Diese Entwicklung zeigt einerseits erneut die Robustheit des Deutschen Versicherungsmarktes gegen allgemeinwirtschaftliche Krisen wie die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg. Andererseits belegt sie auch, dass es sich nicht um eine real wachsende Industrie handelt. Die nur gering gestiegenen Prämienvolumen bei gleichzeitig gestiegenen Lohn- und Sachaufwendungen infolge der hohen Inflationsrate bedeuten für Versicherungen wie Vertriebe gleichermaßen eine Belastung, der sie durch Effizienzsteigerungen und Kostenreduktion nach Abschaltung von IT-Altssystemen und Wechsel auf die zentralen Versicherungsplattformen der Hypoport-Gruppe begegnen können.

<sup>4</sup> Deutsche Bundesbank – [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?listId=www\\_szista\\_ph2\\_neu&tsId=BBIM1.M.DE.B.A2B.A.B.A.2250.EUR.N&tsTab=0&statisticType=BBK\\_ITS&id=0&dateSelect=2023](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?listId=www_szista_ph2_neu&tsId=BBIM1.M.DE.B.A2B.A.B.A.2250.EUR.N&tsTab=0&statisticType=BBK_ITS&id=0&dateSelect=2023)



## Geschäftsverlauf

Der Umsatz der Hypoport-Gruppe hat sich aufgrund der herausfordernden Situation im Kernmarkt der Immobilienfinanzierung (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“) im Geschäftsjahr 2023 um 21 % auf 360 Mio. € (2022: 455 Mio. €) reduziert.

Der Rohertrag der Hypoport-Gruppe reduzierte sich proportional zum Umsatz um 20 % von 261 Mio. € auf 208 Mio. €. Aufgrund der bereits zum Jahreswechsel 2022/2023 umgesetzten Kostenreduktion als Konsequenz aus dem im zweiten Halbjahr 2022 unerwarteten und überraschend starken Rückgang des Immobilienfinanzierungsvolumens, konnten die Auswirkungen auf das Konzernergebnis im Geschäftsjahr 2023 begrenzt werden.

Aus den genannten Gründen sank das EBITDA auf 51 Mio. € (2022: 58 Mio. €), während sich das EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) des Hypoport-Konzerns um 46 % auf 13 Mio. € (2022: 25 Mio. €) reduzierte.

### Erläuterung der Veränderungen in den Segmenten

Die Hypoport-Tochterunternehmen waren im Geschäftsjahr 2023 in die vier Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform gruppiert, aus deren Struktur sich die Erläuterung der folgenden vier Textabschnitte ergibt.

Weitere kleinere Veränderungen wie beispielsweise Neugründungen von Tochter- oder Enkelgesellschaften, Beteiligungen oder Unternehmenserwerbe im geringen Umfang haben im zurückliegenden Geschäftsjahr keine Relevanz für die Entwicklung der Segmente und finden daher hier keine Erwähnung. Die für die einzelnen Segmente nachfolgend genannten Umsatzerlöse und Vertriebskosten enthalten auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten des Hypoport-Konzerns. Für weitere Informationen siehe „Segmentberichterstattung“ im Anhang.

### Segment Kreditplattform

Zum Segment Kreditplattform gehören die internetbasierte B2B-Kreditplattform Europace, der größte deutsche Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten, sowie auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmte Teilmarktplätze und Vertriebsgesellschaften.

Europace verbindet die beiden Gruppen Vertriebsorganisationen (ungebundene Finanzvertriebe, private Banken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) und Produktanbieter (private Banken & Versicherungen, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) miteinander. Das hierdurch erzielte Transaktionsvolumen reduzierte sich im Geschäftsjahr 2023 aufgrund des schwachen Markts um rund 32 % von 95 Mrd. Euro auf 64 Mrd. Euro.

Ergänzt wurden die Umsätze der Plattformen durch eine ebenfalls rückläufige Geschäftsentwicklung der Maklerpools Qualitypool und Starpool. Im white-label Ratenkreditgeschäft kam es trotz des Marktrückgangs von 6 % (vgl. Abschnitt Branchenverlauf) zu einer Seitwärtsentwicklung des Umsatzes.

Die Umsätze der Corporate Finance Beratung REM CAPITAL sanken, bedingt durch das Ausbleiben attraktiver Förderungen für den deutschen Mittelstand, im Geschäftsjahr 2023, verglichen mit einem aufgrund der von der letzten Bundesregierung noch ausgeweiteten BEG-Förderung, sehr starken Vorjahr deutlich um ca. 40 %.

### Umsatz- und Ertragsentwicklung Segment Kreditplattform

Aufgrund der beschriebenen Herausforderungen im Markt der Immobilienfinanzierung, des Ratenkredits und der Mittelstandfinanzierung sanken die Umsatzerlöse des Segmentes um 24 % auf 157 Mio. € (2022: 207 Mio. €). Abzüglich Vertriebskosten, welche aufgrund des Geschäftsmodells nahezu ausschließlich für die Maklerpools und den White-Label-Vertrieb von Ratenkrediten anfallen, ergab sich eine proportionale Rohertragsentwicklung von – 25 % auf 94 Mio. € (2022: 125 Mio. €).

Kennzahlen Kreditplattform	2023	2022	Veränderung
<b>Operative Kennzahlen</b>			
Transaktionsvolumen (Mrd. €) *	64,5	95,5	– 32 %
davon Immobilienfinanzierung	51,9	76,8	– 32 %
davon Bausparen	7,2	13,3	– 46 %
davon Ratenkredit	5,4	5,3	2 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	156,6	207,1	– 24 %
Rohertrag	93,6	125,1	– 25 %
EBITDA	29,2	54,0	– 46 %
EBIT	18,6	44,2	– 58 %

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

Durch die zum Jahreswechsel 2022/2023 umgesetzte Kostenreduktion konnten die Auswirkungen der Rohertragsreduktion zwar begrenzt werden, dennoch sank das EBITDA auf 29 Mio. € (2022: 54 Mio. €) bzw. das EBIT auf 19 Mio. € (2022: 44 Mio. €). Die EBIT-Marge sank somit gegenüber 2022 von 35 % auf 20 %. Trotz der auch in den Geschäftsmodellen im Segment Kreditplattform durchgeführten Kostensenkungen hat Hypoport im Geschäftsjahr 2023 und wird im Geschäftsjahr 2024 seine Investitionen in aussichtsreiche Produktinnovationen fortsetzen und die sich aus diesen Projekten ergebenden Wachstumschancen in den kommenden Jahren nutzen.

### Segment Privatkunden

Das Segment Privatkunden mit dem internetbasierten und ungebundenen Finanzvertrieb Dr. Klein Privatkunden AG im Zentrum befasst sich mit der Beratung und Vermittlung von Finanzdienstleistungsprodukten, schwerpunktmäßig private Wohnimmobilienfinanzierungen, an Verbraucher in Deutschland (B2C Geschäftsmodell bzw. B2B2C unter Einbeziehung von Franchisenehmern).

Dr. Klein bietet an rund 230 Standorten primär Beratung zu Immobilienfinanzierungen an. Diese Beratung an den Standorten erfolgt maßgeblich über ein Franchise-System. Zusätzlich verfügt Dr. Klein auch über sieben eigene Niederlassungen in deutschen Metropolregionen.

Das von Dr. Klein vermittelte Volumen zu den Produkten Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit (zusammen „Vermittlungsvolumen“) im Geschäftsjahr 2023 belief sich auf rund 5,8 Mrd. € (2022: 9,2 Mrd. €). Dieser Rückgang von 37 % entspricht in etwa der Entwicklung im Immobilienfinanzierungsmarkt.

#### Umsatz- und Ertragsentwicklung Segment Privatkunden

Im Geschäftsjahr 2023 betrug der Umsatz im Segment Privatkunden 82 Mio. €, was einem Rückgang um 34 % (2022: 125 Mio. €) entspricht. Von den Umsatzerlösen des Segments werden Provisionszahlungen an Vertriebspartner (insbesondere Franchise-Nehmer) und Leadgewinnungskosten an Dritte abgezogen. Der sich hieraus ergebende Rohertrag sank um 37 % auf 27 Mio. € (2022: 43 Mio. €). Das EBITDA des Segments sank um 60 % auf 8 Mio. € (2022: 20 Mio. €) und das EBIT um 61 % auf 7 Mio. € (2022: 19 Mio. €). Der Rückgang des Rohertrages konnte somit trotz einer deutlichen Kostenreduktion nicht kompensiert werden.

Die operative Leistungsfähigkeit des Segments Privatkunden zeigt sich in der auf den Rohertrag bezogenen EBIT-Marge, welche sich gegenüber dem Vorjahreswert von 44 % auf 27 % deutlich reduzierte und sich in 2023 unterhalb des langfristigen Niveaus von 35 - 40 % befand.

Kennzahlen Privatkunden	2023	2022	Veränderung
<b>Operative Kennzahlen</b>			
Vermittlungsvolumen Finanzierung (Mrd. €) *	5,78	9,21	<input type="text"/> - 37 %
Beraterzahl Finanzierung Dr. Klein Standorte **	514	585	<input type="text"/> - 12 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	81,9	124,7	<input type="text"/> - 34 %
Rohertrag	27,0	42,9	<input type="text"/> - 37 %
EBITDA	7,8	19,5	<input type="text"/> - 60 %
EBIT	7,3	19,0	<input type="text"/> - 61 %

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

\*\* Als Dr. Klein Berater gelten ausschließlich hauptberuflich tätige Baufinanzierungsberater.

**Segment Immobilienplattform**

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Immobilienmakler der Kreditwirtschaft, die Immobilienfinanzierer und die Wohnungswirtschaft.

Das Segment umfasst dabei vier Plattformen, die ein hohes Synergiepotenzial sowohl untereinander als auch zum Segment Kreditplattform aufweisen: kreditwirtschaftliche Vermarktungsplattform (FIO Systems AG) sowie kreditwirtschaftliche Bewertungsplattform (Value AG), wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform (Dr. Klein Wowi Finanz AG), wohnungswirtschaftliche Verwaltungsplattform (Dr. Klein Wowi Digital AG, FIO Systems AG und Hypoport B.V. mit dem Produkt PRoMMiSe).

Bei der Vermarktungsplattform der FIO Systems lag der Fokus in 2023 neben der weiterhin relevanten Neukundengewinnung auch auf dem Ausbau und der Vermarktung des neuen Plattformangebots. In dem weiterhin schwierigen Marktumfeld zur Neukundengewinnung konnten die Umsätze leicht ausgebaut werden.

Bei der Bewertungsplattform der VALUE AG wirkten sich neben des deutlichen Rückgangs der Immobilienfinanzierung und damit dem Rückgang der zu bewertenden Objekte auch Entscheidungen der BaFin zulasten der Videobesichtigungen, welche nur noch unter Auflagen möglich sind, und zur Erhöhung der Kleindarlehensgrenze aus. Hierdurch ergaben sich massive Produktverschiebungen im Markt, was zu einem Mismatch mit dem Angebot der Value AG führte. Dem Umstand wird seit Herbst 2023 mit einer strategischen Neuausrichtung der Value AG begegnet.










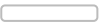
Der Fokus liegt nun auf Produktivitätssteigerungen durch die Digitalisierung weiterer Teilprozesse und Kompensation der Marktrückgänge durch Neukundengewinnung.

Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform sah sich einem schwachen Marktumfeld ausgesetzt (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“) und konnte ihr Umsatzniveau aus 2022 nicht halten.

Bei der Verwaltungsplattform der Dr. Klein Wowi Digital lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung. Zum Jahresende 2023 waren bereits über 300.000 Wohnungen zur Verwaltung über die Plattform unter Vertrag, was gegenüber dem Vorjahreswert einem Plus von über 60% entspricht.

### Umsatz- und Ertragsentwicklung Segment Immobilienplattform

Insgesamt beliefen sich die Segmentumsätze auf 57 Mio. € und sanken um 11 % (2022: 65 Mio. €). Der Rohertrag des Segmentes entwickelte sich proportional zum Umsatz auf 53 Mio. € (2022: 61 Mio. €). Im Segment Immobilienplattform belastete insbesondere das Ergebnis der Value AG das Segment-EBIT. Dieses belief sich einschließlich der Sondereffekte für die Restrukturierung auf – 18 Mio. € (2022: – 12 Mio. €).

Kennzahlen Immobilienplattform	2023	2022	Veränderung
<b>Operative Kennzahlen (Mrd. €)</b>			
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform	1,20	2,12	 – 43 %
Volumen vermarkteter Immobilien der Vermarktungsplattform	10,20	11,99	 – 15 %
Volumen bewertete Immobilien der Bewertungsplattform	30,60	34,98	 – 13 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	57,4	64,6	 – 11 %
davon Finanzierungsplattform	11,0	17,4	 – 37 %
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen	24,5	21,2	 16 %
davon Bewertungsplattform	21,9	26,0	 – 16 %
Rohertrag	53,4	60,7	 – 12 %
EBITDA	– 5,4	– 4,5	 – 20 %
EBIT	– 17,8	– 11,9	 – 50 %

### Segment Versicherungsplattform

Das Segment Versicherungsplattform entwickelt integrierte Softwarelösungen für Versicherungsvertriebe und B2C Insurance-Unternehmen in den Bereichen tarifierbare Privat- und Gewerbeversicherungen, Industrieversicherungen und betriebliche Vorsorgeversicherungen.

Im Produktbereich Privatversicherung ist die Migration der Bestände aus den Altsystemen auf die Plattform SMART INSUR entscheidend für die Etablierung des prämienbasierten Gebührenmodells in der Branche. Sie schreitet voran, sodass zum 31. Dezember 2023 rund 4,1 Mrd. € (Jahresnettoprämie) migriert waren; ein Plus von 9%. Parallel zur Migration wird seit 2020 ein Validierungsprozess mit den Versicherungsgesellschaften des Vertragsbestandes durchgeführt, welcher Voraussetzung für weitere Mehrwerte für Makler, Vertriebsorganisationen und Versicherungsunternehmen wie z. B. Robo-Advice darstellt.

Im Bereich Industrieversicherung startete mit Corify der erste Marktplatz für Versicherungsrisiken der Industrie. Im Bereich betriebliche Altersvorsorge konnte die Plattform ePension im Berichtszeitraum einige größere Neukunden gewinnen und ihr Volumen auf der Plattform weiter steigern.

**Umsatz- und Ertragsentwicklung Segment Versicherungsplattform**

Durch Migration der Prämienvolumen und einiger Neukunden ergab sich 2023 ein Anstieg der Segmentumsätze um 8 % auf 65 Mio. € (2022: 61 Mio. €). Der Rohertrag des Segments stieg um 6 % auf 33 Mio. € (2022: 31 Mio. €). Das EBIT verbesserte sich deutlich auf +1,5 Mio. € (2022: – 4,8 Mio. €).

Kennzahlen Versicherungsplattform	2023	2022	Veränderung
<b>Operative Kennzahlen</b>			
Migriertes Prämienvolumen (Mrd. €)	4,13	3,80	9 %
Validierungsquote (in %)	35,0	30,7	14 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>			
Umsatz	65,4	60,6	8 %
Rohertrag	33,2	31,1	6 %
EBITDA	6,9	0,8	■ 721 %
EBIT	1,5	– 4,8	

## 2. Ertragslage

Ertragslage	2023 in TEUR	2022 in TEUR	Veränderung in TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>359.893</b>	<b>455.453</b>	<b>– 95.560</b>
Provisionen und Leadkosten	– 151.717	– 194.465	42.748
<b>Rohertrag</b>	<b>208.176</b>	<b>260.988</b>	<b>– 52.812</b>
Aktivierte Eigenleistungen	23.156	23.985	– 829
Sonstige Erträge	28.098	8.985	19.113
Personalaufwand	– 159.570	– 176.448	16.878
Sonstige Aufwendungen	– 48.127	– 59.455	11.328
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	– 549	– 342	– 207
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>51.184</b>	<b>57.713</b>	<b>– 6.529</b>
Abschreibungen	– 37.886	– 33.038	– 4.848
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>13.298</b>	<b>24.675</b>	<b>– 11.377</b>
Finanzergebnis	– 1.268	– 3.065	1.797
<b>Geschäftsergebnis (EBT)</b>	<b>12.030</b>	<b>21.610</b>	<b>– 9.580</b>
laufende Ertragsteuern	– 3.842	– 5.878	2.036
Latente Steuern	12.305	2.937	9.368
<b>Konzernergebnis</b>	<b>20.493</b>	<b>18.669</b>	<b>1.824</b>

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs verringerten sich die Umsatzerlöse des Konzerns um 21 % auf 359,9 Mio. € (2022: 455,5 Mio. €). Abzüglich der Aufwendungen für Unterprovisionen und Leadgenerierung, im Wesentlichen für das Franchise-System von Dr. Klein sowie die Maklerpool-Gesellschaften in den Segmenten Kreditplattform und Versicherungsplattform, ergab sich ein um 20 % geringerer Rohertrag von 208,2 Mio. € (2022: 261,0 Mio. €).

Die aktivierten Eigenleistungen verringerten sich leicht um 3 % und betreffen überwiegend die anteiligen Personal- und Sachkosten für die Entwicklung und Erweiterung der selbst erstellten Plattformen. Im Berichtsjahr wurden damit 50 % (2022: 50 %) der gesamten Entwicklungsaufwendungen aktiviert.

Der Anstieg der sonstigen Erträge betrifft im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung eines Besserungsscheins aus einer variablen Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von 20,0 Mio. € (2022: 2,3 Mio. €) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2,5 Mio. € (2022: 3,2 Mio. €).

Die Personalaufwendungen verringerten sich infolge des 11%igen Rückgangs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 2.469 auf 2.199 Mitarbeitende um 10 % auf 159,6 Mio. € (2022: 176,4 Mio. €).

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen geringere Verwaltungsaufwendungen (26,5 Mio. € gegenüber 32,0 Mio. € in 2022) im Zuge des Geschäftsrückgangs, leicht geringere Betriebsaufwendungen (9,8 Mio. € gegenüber 10,1 Mio. € in 2022) und geringere Vertriebsaufwendungen (5,5 Mio. € gegenüber 8,3 Mio. € in 2022) durch reduzierte Werbe- und Repräsentationskosten.

Das EBITDA sank entsprechend um 11 % auf 51,2 Mio. € (2022: 57,7 Mio. €).

Die Abschreibungen stiegen auf 37,9 Mio. € (2022: 33,0 Mio. €) an. Im Wesentlichen entfallen sie mit 19,8 Mio. € (2022: 13,9 Mio. €) auf aktivierte Entwicklungskosten für die Plattformen und selbstentwickelte Softwarelösungen sowie zu 10,1 Mio. € (2022: 9,8 Mio. €) auf Miet-Nutzungsrechte.

In der Folge verringerte sich das EBIT deutlich um 46 % auf 13,3 Mio. € (2022: 24,7 Mio. €).

Das Finanzergebnis verbesserte sich durch nahezu unveränderte Zinsaufwendungen in Höhe von 1,8 Mio. € (2022: 1,7 Mio. €) und gestiegene Zinserträge aus Geldanlage auf insgesamt –1,3 Mio. € (2022: –3,1 Mio. €).

Das um 44 % auf 12,0 Mio. € (2022: 21,6 Mio. €) gesunkene EBT führte bei geringen angefallenen Ertragsteuern und höheren aktivierten latenten Steuern zu einem um 10 % auf 20,5 Mio. € (2022: 18,7 Mio. €) gestiegenen Konzernergebnis.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnete der Vorstand der Hypoport SE für den Gesamtkonzern – unter der Annahme einer teilweisen Normalisierung des Immobilienfinanzierungsmarktes im Jahresverlauf – mit einem Umsatzrückgang von bis zu 10 Prozent und einem EBIT-Rückgang von bis zu 30 Prozent. Aufgrund der ausgebliebenen Verbesserung der Immobilienfinanzierungsmarktes konnten diese Ziele in 2023 nicht erreicht werden. Die Ertragsentwicklung des Konzerns kann aus Sicht des Vorstands folglich nicht als zufriedenstellend bezeichnet werden.

### 3. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2023 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen – soweit nicht besonders vermerkt – als mittel- und langfristig.



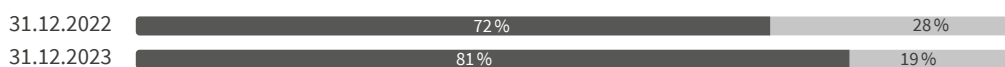
## Vermögenslage

Vermögen	2023		Vorjahr		Veränderung in TEUR
	in TEUR	%	in TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	351.094	56,0	347.128	59,5	3.966
Sachanlagen	67.272	10,8	95.582	16,4	- 28.310
Finanzielle Vermögenswerte	1.207	0,2	961	0,2	246
At-Equity-Beteiligungen	5.474	0,9	5.272	0,9	202
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.254	0,7	6.844	1,2	- 2.590
Sonstige Vermögenswerte	213	0,0	320	0,1	- 107
Latente Steueransprüche	21.996	3,5	15.819	2,7	6.177
<b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>451.510</b>	<b>72,2</b>	<b>471.926</b>	<b>80,9</b>	<b>- 20.416</b>
Vorräte	935	0,1	1.065	0,2	- 130
Kundenforderungen	65.588	10,5	69.962	12,0	- 4.374
Sonstige Vermögenswerte	7.179	1,1	6.440	1,1	739
Ertragsteuererstattungsansprüche	3.904	0,6	4.276	0,7	- 372
Flüssige Mittel	96.658	15,4	29.947	5,1	66.711
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>174.264</b>	<b>27,8</b>	<b>111.690</b>	<b>19,1</b>	<b>62.574</b>
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>625.774</b>	<b>100,0</b>	<b>583.616</b>	<b>100,0</b>	<b>42.158</b>
<b>Kapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	6.872	1,1	6.493	1,1	379
Eigene Anteile	- 184	0,0	- 189	0,0	5
Rücklagen	331.916	53,0	264.801	45,4	67.115
	<b>338.604</b>	<b>54,1</b>	<b>271.105</b>	<b>46,5</b>	<b>67.499</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	2.039	0,3	1.633	0,3	406
<b>Eigenkapital</b>	<b>340.643</b>	<b>54,5</b>	<b>272.738</b>	<b>46,7</b>	<b>67.905</b>
Bankverbindlichkeiten	108.805	17,4	90.664	15,5	18.141
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	44.686	7,0	71.529	12,3	- 26.843
Rückstellungen	0	0,0	47	0,0	- 47
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	220	0,0	20.220	3,5	- 20.000
Latente Steuerschulden	17.203	2,7	23.331	4,0	- 6.128
<b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>	<b>170.914</b>	<b>27,2</b>	<b>205.791</b>	<b>35,3</b>	<b>- 34.877</b>
Rückstellungen	497	0,1	533	0,1	- 36
Bankverbindlichkeiten	20.748	3,3	16.924	2,9	3.824
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	9.333	1,5	8.545	1,5	788
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.927	7,6	44.692	7,7	3.235
Ertragsteuerschulden	2.825	0,5	481	0,1	2.344
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	32.887	5,3	33.912	5,8	- 1.025
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>114.217</b>	<b>18,3</b>	<b>105.087</b>	<b>18,0</b>	<b>9.130</b>
<b>Kapital insgesamt</b>	<b>625.774</b>	<b>100,0</b>	<b>583.616</b>	<b>100,0</b>	<b>42.158</b>

Zum 31. Dezember 2023 beträgt die Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 625,8 Mio. € und liegt damit 7 % über dem Niveau vom 31. Dezember 2022 (583,6 Mio. €).

## Bilanzstruktur

### Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte    ■ Kurzfristige Vermögenswerte

### Passiva



■ Eigenkapital    ■ Langfristige Schulden    ■ kurzfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 451,5 Mio. € (31.12.2022: 471,9 Mio. €). 351,1 Mio. € hiervon (31.12.2022: 347,1 Mio. €) entfallen auf immaterielle Vermögenswerte. Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 229,1 Mio. € (31.12.2022: 229,1 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Plattformen mit 100,4 Mio. € (31.12.2022: 93,9 Mio. €).

Der Rückgang der Sachanlagen um 28,3 Mio. € auf 67,3 Mio. € betrifft hauptsächlich mit 26,4 Mio. € Miet-Nutzungsrechte für Büroflächen und Kraftfahrzeuge nach IFRS 16.

Der deutliche Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte um 62,6 Mio. € auf 174,3 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen liquiden Mitteln mit 66,7 Mio. € infolge der durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von 50 Mio. € und einem Nettozufluss aus Bankdarlehen in Höhe von 22,0 Mio. €. Weitere Details ergeben sich aus der Konzernkapitalflussrechnung. Gegenläufig entwickelten sich hauptsächlich die Forderungen aus Lieferung und Leistung mit einem Rückgang von 4,4 Mio. €.

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2023 erhöhte sich um 24,9 % bzw. 67,5 Mio. € auf 338,6 Mio. € hauptsächlich durch die Kapitalerhöhung und das positive Konzernergebnisses. Die Eigenkapitalquote (ohne Fremdanteile) erhöhte sich damit von 46,5 % auf 54,1 %.

Der Rückgang der langfristigen Schulden auf 170,9 Mio. € resultiert hauptsächlich aus um 26,8 Mio. € geringeren Miet- und Leasingverpflichtungen und um 20,0 Mio. € geringeren sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten aus entfallenen Kaufpreisverbindlichkeiten aus Besserungsscheinen. Gegenläufig entwickelten sich die langfristigen Bankverbindlichkeiten mit einem Anstieg um 18,1 Mio. €.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Kaufpreisverbindlichkeiten aus zwei Akquisitionen mit 13,1 Mio. € (31.12.2022: 12,3 Mio. €), Tantiemeverpflichtungen mit 4,6 Mio. € (31.12.2022: 4,2 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 3,6 Mio. € (31.12.2022: 3,7 Mio. €).

Die Summe der kurzfristigen und langfristigen Bankverbindlichkeiten beträgt 129,6 Mio. € (31.12.2022: 107,6 Mio. €). Der Anstieg der Bankverbindlichkeiten ergab sich aus der Differenz von den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 18,0 Mio. € und der Aufnahme von vier Darlehen in Höhe von 40,0 Mio. €.

## 4. Finanzlage

Die Liquidität zum Stichtag hat sich wie folgt entwickelt:

Stichtagsliquidität	31.12.2023 in TEUR	31.12.2022 in TEUR	Veränderung in TEUR
Flüssige Mittel	96.658	29.947	66.711
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	77.606	81.743	-4.137
Kurzfristiges Vermögen	174.264	111.690	62.574
Kurzfristig fällige Fremdmittel	114.217	105.087	9.130
<b>Überdeckung</b>	<b>60.047</b>	<b>6.603</b>	<b>53.444</b>

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

Deckungsverhältnisse	31.12.2023 in TEUR	31.12.2022 in TEUR	Veränderung in TEUR
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	451.510	471.926	-20.416
Eigenkapital	340.643	272.738	67.905
	110.867	199.188	-88.321
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	170.914	205.791	-34.877
<b>Überdeckung</b>	<b>60.047</b>	<b>6.603</b>	<b>53.444</b>

Die kurzfristig fälligen Fremdmittel von 114,2 Mio. € (2022: 105,1 Mio. €) sind zu 153% (2022: 106%) durch das kurzfristige Vermögen in Höhe von insgesamt 174,3 Mio. € gedeckt. Damit war der Hypoport-Konzern jederzeit in der Lage seinen Verpflichtungen nachzukommen.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 75 % (2022: 58 %) durch das Eigenkapital finanziert.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Return on Investment = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	2,6 %	5,2 %
Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	10,8 %	14,1 %
EBIT-Marge = EBIT / Rohertrag	6,4 %	9,5 %
Liquidität 1. Grades = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	84,6 %	28,5 %
Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Gesamtkapital	54,5 %	46,7 %
Fremdkapitalquote = Fremdkapital / Gesamtkapital	45,6 %	53,3 %
Deckungsgrad I = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	81,4 %	61,6 %

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

Im Berichtszeitraum verringerte sich der operative Cashflow aufgrund der schwächeren operativen Entwicklung des Konzerns gegenüber dem Vorjahr um 30 % bzw. 12,7 Mio. € auf 29,2 Mio. € (2022: 41,9 Mio. €). Die Mittelbindung im Working Capital verringerte sich um 10,9 Mio. € auf 7,6 Mio. € (2022: minus 3,3 Mio. €). Insgesamt wurde somit zum 31. Dezember 2023 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 36,8 Mio. € (2022: 38,6 Mio. €) generiert.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 31,2 Mio. € (2022: 42,5 Mio. €) betrifft hauptsächlich Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 29,2 Mio. € (2022: 33,4 Mio. €).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 61,1 Mio. € (2022: Mittelabfluss 15,1 Mio. €) betrifft im Wesentlichen Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung mit 50,0 Mio. € abzüglich Auszahlungen für die Emissionskosten mit 1,1 Mio. €, die Aufnahme von Bankdarlehen mit 40,0 Mio. € (2022: 10,0 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 18,0 Mio. € (2022: 16,1 Mio. €) sowie die planmäßige Tilgung von Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen mit 10,0 Mio. € (2022: 9,0 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 96,7 Mio. € zum 31. Dezember 2023 um 66,7 Mio. € deutlich höher als zum Anfang des Jahres und setzt sich im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten zusammen. Zusätzlich verfügt die Muttergesellschaft über zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 12,6 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 59,4 Mio. € (31.12.2022: 59,5 Mio. €). Von diesen gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 10,3 Mio. € (31.12.2022: 9,9 Mio. €) innerhalb eines Jahres, 29,9 Mio. € (31.12.2022: 26,9 Mio. €) im Zeitraum von ein bis fünf Jahren und 19,2 Mio. € (31.12.2022: 22,7 Mio. €) in mehr als fünf Jahren fällig.

#### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns in 2023 war durch das negative Marktumfeld beeinträchtigt und hat unsere Erwartungen hinsichtlich des EBIT verfehlt. Die Ertragslage ist für den Vorstand aufgrund der negativen EBIT-Entwicklung folglich nicht befriedigend. Die Vermögens- und Finanzlage sind als solide und stabil zu bewerten.

## **5. Investitionen und Finanzierung**

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2023 betrafen Investitionen in Software sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung.

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

## **6. Nicht bilanziertes Vermögen**

Die Hypoport SE verfügt zum Bilanzstichtag über 183.955 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2023 von ca. 32,5 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen, zur Finanzierung von Akquisitionen und zur Veräußerung einsetzen. Die Aktien können ebenfalls eingezogen werden.

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

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

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

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

## 7. Mitarbeitende

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeitenden der Hypoport-Gruppe hat sich um 11 % auf 2.199 Mitarbeitende (2022: 2.469 Mitarbeitende) reduziert. Zum Stichtag 31.12.2023 waren 2.209 Mitarbeitende (31.12.2022: 2.393) in der Hypoport-Gruppe beschäftigt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der Beschäftigten aufgrund der notwendigen Anpassungen unseres Kostenniveaus an die aktuelle Marktsituation verringert.

Die leider notwendige Anpassung der Anzahl der Mitarbeitenden zum Jahreswechsel 2022/2023 verändert nicht die Mitarbeitenden-Strategie der Hypoport-Gruppe: 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 der gesamten Hypoport-Gruppe. Im Bewusstsein dieser Tatsache setzt Hypoport laufend Maßnahmen zur Förderung und Fortbildung der einzelnen Mitarbeitenden sowie zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur um.

Hierfür hat Hypoport sechs Prinzipien für die gesamte Unternehmensgruppe 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.

Uns ist bewusst, dass die Aktivitäten der Hypoport-Gruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr, auch aufgrund der teils turbulenten Gesamtmärkte, unsere Mitarbeitenden vor außerordentliche Herausforderungen in Form zahlreicher Projekte aber auch Kostendisziplin stellten. Allen Mitarbeitenden sprechen wir unseren herzlichen Dank und unsere ausdrückliche Anerkennung für ihren großen Einsatz, Unternehmenstreue und ihre Leistungsbereitschaft aus.

## 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).

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 32,6 % der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 31,2 % 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 9. Juni 2020 wurde die bestehende Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats zu erhöhen, aufgehoben. Mit Beschluss derselben Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 8. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 2.799.061,00 € durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen ("Genehmigtes Kapital 2020/I"). Der Vorstand entscheidet über einen möglichen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

Im Januar 2023 wurde von der Befugnis Gebrauch gemacht und das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage von 6.493.376 € um 378.788 € auf 6.872.164 € durch Ausgabe von 378.788 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien („Neue Aktien“) unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals erhöht.

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 und nichtfinanzieller Konzernbericht**

Die Hypoport SE hat die nach § 289f Abs. 1 und § 315d HGB vorgeschriebenen Erklärung abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens ([www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/](http://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/)) dauerhaft zugänglich gemacht. Des Weiteren hat die Gesellschaft den nach § 315b Abs. 3 HGB vorgeschriebenen nichtfinanziellen Konzernbericht erstellt und auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht ([www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/](http://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/)).

# Risiko- und Chancenbericht

Unternehmerisches Handeln ist untrennbar mit der Übernahme von Risiken und 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 der Gesamterlöse (Umsatz) und des Ergebnisses der betrieblichen Geschäftstätigkeit auf Konzernebene (EBIT). Risiken und Chancen können dabei sowohl durch interne als auch externe Faktoren 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.

Hypoport verfügt über ein strukturiertes Risikomanagement und Frühwarnsystem gemäß § 91 Abs. 2 und Abs. 3 AktG. Die Risiken werden dezentral in den einzelnen Organisationseinheiten des Konzerns identifiziert und bewertet. Hierzu wird mindestens jährlich eine Risikoinventur durchgeführt. In diesem Rahmen analysieren und beurteilen Experten aller Fachbereiche die wesentlichen Risiken anhand von Self-Assessments. Diese gliedern sich in eine Risikopotenzialeinschätzung zur Identifikation und Beurteilung der wesentlichen Risiken sowie in daraus resultierende Maßnahmenvorschläge. Zur Risikobeurteilung eines identifizierten Risikos werden die Eintrittswahrscheinlichkeit und die potenzielle Schadenshöhe des betrachteten Risikoszenarios ermittelt. Die identifizierten Risiken werden durch entsprechende Risikosteuerungsstrategien gemanagt. Alle Risiken werden zusätzlich vierteljährlich registriert, bewertet und überwacht. Das Risiko-früherkennungssystem der Hypoport-Gruppe wird zeitnah an jeweilige Umfeldveränderungen angepasst.

## 1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem

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

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

Die mit der Produktauswahl verbundenen Risiken werden durch die Zusammenarbeit mit renommierten Produkthanbietern auf Basis einer langfristig angelegten Partnerschaft begrenzt. Durch eine umfassende Marktbeobachtung identifiziert die Hypoport-Gruppe 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 Immobilienfinanzierungsmarkt in Deutschland befindet sich aufgrund des kontinuierlichen Zuzugs, einer höheren Lebenserwartung und mehr Single-Haushalten seit Jahren von Seiten der Nachfrage in einer Wachstumsphase (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“). Aufgrund der im Textabschnitt „Branchenverlauf“ beschriebenen negativen Faktoren hielten sich die privaten Verbraucher und institutionellen Wohnungsunternehmen mit Transaktionen in 2023 temporär weiterhin zurück. Aufgrund des immer kleiner werdenden Angebots an Mietwohnungen, verbunden mit steigenden Mieten, steigenden Baukosten und einer schrittweisen Normalisierung der negativen Faktoren aus den letzten zwei Geschäftsjahren rechnet Hypoport mit einem Wiederanstieg des Immobilienfinanzierungsvolumens in Deutschland. Dem Risiko wurde durch Diversifizierung des Geschäftsmodells begegnet z.B. durch erfolgten Aufbau zwei neuer Segmente Immobilienplattform und Versicherungsplattform – zukünftig „Financing Platforms“ und „Insurance Platforms“.

Die Zinsentwicklung für langfristige Anleihen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dient, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit den Erfolg mehrerer Konzernunternehmen haben. Im Zuge der im Vorjahr deutlich gestiegenen Zinsen reduzierte sich wie oben beschrieben die Abschlussneigung der privaten Verbraucher und der sozialen Wohnungswirtschaft. Bei dem nach wie vor schwierigen Konjunktur- und Staatsschuldenumfeld im Euroraum sowie einer sich beruhigenden Inflation rechnen wir zurzeit nicht mit einem weiteren Anstieg des langfristigen Zinsniveaus. Die aktuelle Entwicklung im angelaufenen Jahr 2024 bestätigt diese Annahme.

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

Aufgrund der intensiven Nutzung des Internets durch den Finanzvertrieb als Akquisitionsmedium und die Finanzmarktplätze als Kommunikations- und Transaktionsmedium ist die Hypoport-Gruppe 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 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 ausgeschlossen. Gleichwohl wird die Aktionärsstruktur zeitnah und aufmerksam auf eventuelle Verschiebungen überprüft.

### **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 die Hypoport-Gruppe. 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. 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 unserer Produkt- und Vertriebspartner beeinträchtigen und könnte den allgemeinen Leumund der Hypoport SE als Technologiepartner beschädigen.

Zur Begrenzung der IT-Risiken verfolgt Hypoport daher eine gruppenweite IT-Strategie. Bei der Auswahl unserer IT-Systeme und IT-Dienstleister entscheiden wir uns überwiegend für Standardsoftware namhafter Anbieter bzw. renommierter Dienstleister. Gruppenspezifische 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 der Hypoport-Gruppe. Vor unberechtigten Zugriffen werden die IT-Systeme der Hypoport-Gruppe 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 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 die Hypoport-Gruppe 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 der Gruppe abgesichert und begrenzt werden. Der Versicherungsumfang wird regelmäßig überprüft und im Bedarfsfall an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

### **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 ausgezahlten Darlehen berechtigen würde. Die Einhaltung der Covenants wird von den Bereichen Controlling und Treasury überwacht und laufend der Nachweis entsprechend den Vereinbarungen mit den Kreditinstituten erbracht. Zu den Stichtagen für das Geschäftsjahr 2023 wurden alle vereinbarten Covenants eingehalten.

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



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

Ein weiterer Aspekt der Finanzrisiken sind Kreditrisiken aus Forderungen. Die Zulässigkeit von Kreditgewährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen der Hypoport-Gruppe 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. Die Hypoport-Gruppe 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 die Hypoport-Gruppe 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.

### **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 Hypoport-Gruppen Geschäftsmodells. 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.

### **Sonstige Risiken**

Das Reputationsrisiko ist jenes Risiko, das aus einem Ansehensverlust der gesamten Branche, der Hypoport-Gruppe 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 die Hypoport-Gruppe durch die Inanspruchnahme interner und bei Bedarf externer Beratungsleistungen. Die Rechtsbereiche begleiten und bewerten laufende Rechtsfälle und unterstützen Vorstand und Geschäftsführungen bei unternehmenspolitischen Entscheidungen.

Fortlaufend beobachtet Hypoport die Entwicklungen im Steuerrecht und analysiert sie hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Gruppe. 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 der Hypoport-Gruppe belasten die Umwelt nur geringfügig. Nennenswerte Umweltrisiken aus der operativen Tätigkeit der Hypoport-Gruppe 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 der Hypoport-Gruppe beeinträchtigen.

### **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 Gesetzgebung 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 Einschränkung des Produktangebots durch die Inflation und Rezessionsängste bedingte Risikoaversion der Produktpartner bei den Vergabekriterien, die nachhaltige Störung der Immobilienmärkte durch konjunkturelle Faktoren und politische Maßnahmen sowie der Wegfall wesentlicher Vertriebspartner und Kunden sind die bedeutsamsten Risiken. Der kumulierte Erwartungswert der zehn wesentlichen Risiken beträgt 11,3 Mio. € bei einer ermittelten Risikotragfähigkeit von 29,2 Mio. €. Zusätzliche Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Die dargestellten Risiken und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten einen negativen Einfluss auf unsere im Ausblick abgegebenen Prognosen haben. Für die Zukunft ist trotz eines bewährten Risikomanagementsystems nicht vollständig auszuschließen, dass sich bisher nicht erkannte oder als unwesentlich eingestufte Risiken konkretisieren und wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erlangen. Insgesamt hat sich die Einschätzung der Risikolage gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert und wird weiterhin als gering eingeschätzt. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf den Fortbestand der Hypoport SE haben könnten.

## **3. 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 Finance ermöglicht Hypoport die Einhaltung der lokalen (HGB und nationales Steuerrecht) und internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IFRS) in Einzel- und Konzernabschluss.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig auf Effizienz und Effektivität hin überprüft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Einschränkende Hinweise**

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht durch die im Hypoport-Konzern festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Konzernrechnungslegung.

Insbesondere persönliche Ermessensentscheidungen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände können allerdings der Natur der Sache nach nicht ausgeschlossen werden und führen dann zur eingeschränkten Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, so dass auch die konzernweite Anwendung der eingesetzten Systeme nicht die absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten kann.

Die getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die in den Konzernabschluss der Hypoport SE einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Hypoport SE mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik zu bestimmen, um aus der Tätigkeit dieser Unternehmen Nutzen zu ziehen.

## 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 kleinen Haushalten (Single-Haushalte) und die seit Jahren strukturell anhaltende Zuwanderung nach Deutschland wird auch in den Folgejahren unweigerlich zu einer starken Nachfrage führen. Die im internationalen Vergleich niedrige Eigentumsquote von unter 50 % bietet zudem eine große Interessensgruppe von derzeitigen Mietern, welche sich dem immer enger 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 vieler Mieter hin zu Eigentümern führen. In Bezug auf die Situation der Immobilienfinanzierung in 2023 bietet sich somit eine Wachstumschance für die Geschäftsmodelle der Hypoport-Gruppe in 2024, sofern sich dieser wichtige Markt früher oder positiver als vom Management erwartet belebt.

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

Insgesamt fehlen je nach Expertensicht 1 bis 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 auf Bundesebene und insbesondere in Metropolregionen. Die teils erheblichen Preisrückgänge ab Sommer 2022 bis Ende 2023 bieten nun mittelfristig wieder ein attraktives Umfeld für den Wohneigentumserwerb. Da die Baufertigstellungen der tatsächlichen Nachfrage gerade in den Metropolregionen so sehr hinterher hinken, 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 tendenziell steigenden Immobilienpreisen auszugehen.

Zudem ergeben sich durch die energetische Sanierung des Wohnimmobilienbestandes hin zur Klimaneutralität in Deutschland bis zum Jahr 2045 substanzielle Wachstumspotenziale für die Hypoport Unternehmen. Branchenschätzungen gehen laut einer Studie des GDW<sup>5</sup> von einem Investitionsbedarf in den deutschen Wohnungsbestand von 3.000 Milliarden € aus.

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.

<sup>5</sup> GDW / Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. - Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes <https://www.gdw.de/media/2022/02/studie-wohnungsbau-tag-2022-zukunft-des-bestandes.pdf>



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 qualitativ hochwertigen 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-, Insurance- 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.

# Prognosebericht

Wie im Abschnitt Geschäftsmodell und Strategie erwähnt, werden die Tochterunternehmen der Hypoport SE mit Wirkung ab Januar 2024 in **drei neugegliederte Segmente gruppiert**:

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

Zum Segment gehören: die Vermarktungsaktivitäten der FIO Systems AG, Dr. Klein Privatkunden AG, Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Immobilienfinanzierungsaktivitäten der Europace AG, Genopace GmbH, Baufinex GmbH, Finmas GmbH, die Finanzierungsaktivitäten der Qualitypool GmbH, Starpool Finanz GmbH und der Value AG.

Durch die sukzessiv fortschreitende technische Integration der Geschäftsmodelle der Maklersoftware von FIO, der Europace Plattform sowie der Value AG entsteht im Segment Real Estate & Mortgage Platforms ein digitaler Gesamtprozess für das Kaufen, Bewerten und Finanzieren von privaten Wohnimmobilien in Deutschland.

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

Zum Segment gehören: Dr. Klein Wowi Finanz AG, Dr. Klein Wowi Digital AG, die Aktivitäten der FIO Systems AG für die Verwaltung von Mietkautionen, REM Capital AG, Fundingport GmbH, Hypoport B.V., Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Genoflex GmbH, der Geschäftsbereich Ratenkredite der Europace AG.

Das **Segment Insurance Platforms** entwickelt integrierte Softwarelösungen für Versicherungsvertriebe und B2C Insurance-Unternehmen in den Bereichen tarifierbare Privat- und Gewerbeversicherungen, Industrieversicherungen und betriebliche Vorsorgeversicherungen.

Zum Segment gehören: Smart InsurTech AG die Versicherungsaktivitäten der Qualitypool GmbH, der AmexPool AG, Sia Digital GmbH, Corify GmbH, Oasis GmbH, ePension GmbH & Co. KG und E & P Pensionsmanagement GmbH.

Der Konzern wird auch nach Neugestaltung der Segmente nach den beiden finanziellen Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und EBIT gesteuert (vgl. Textabschnitt Geschäftsmodell).

Wie im Textabschnitt „Gesamtwirtschaftliches Umfeld“ erläutert, haben Entwicklungen des allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes grundsätzlich lediglich einen untergeordneten und indirekten Einfluss auf die Entwicklung der Hypoport-Gruppe.

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

Das für das neue **Segment Real Estate & Mortgage Platforms** branchenspezifische Umfeld im Wohnungsmarkt hat sich beginnend im vierten Quartal 2023 sowie in den ersten Wochen 2024 positiv gegenüber den vergleichbaren Vorjahreszeiträumen entwickelt. Das Transaktionsvolumen von Europace als vertriebsorientierte Online-Plattform bildet die erste Indikation von Entwicklungen am Immobilienfinanzierungsmarkt ab. Erst nach der Erfassung als Transaktionsvolumen erfolgt die Einbuchung des Finanzierungsvorgangs bei den Produktgebern und die spätere Übermittlung zur statistischen Erhebung (z. B. an die Bundesbank oder Bankenverbände). Die Aufwärtsentwicklung stellt somit, nach einer längeren Phase stabiler, niedriger Abschlusszahlen, ein erstes Signal zur Markterholung dar.

Neben dieser kurzfristigen Entwicklung sind die langfristigen Wachstumstreiber des Marktes der Kreditvergabe für Wohnimmobilien in Deutschland trotz der Ausnahmesituation der letzten sechs Quartale weiterhin intakt. So ist die Prognose für die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt weiterhin positiv (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf - Wohnungsmarkt in Deutschland“). Das aktuelle Zinsniveau, der zweite relevante Faktor für den Markt der Kreditvergabe für Wohnimmobilien hat sich, wie erwartet, in 2023 stabilisiert und sank zum Jahresende 2023 deutlich. Das niedrigere Zinsniveau macht Wohnimmobilien unmittelbar erschwinglicher, ein Zustand, der nach Ansicht von Hypoport in 2024 tendenziell anhalten dürfte, auch weil durch den nachlassenden Inflationsdruck (Inflationsrate im Januar 2024: 2,9 %) die Inflationsrate rasch näher an die EZB-Zielmarke von „leicht über 2 %“ rücken könnte.

Wie im Abschnitt „Branchenverlauf - Wohnungsmarkt in Deutschland“ beschrieben hat sich in den letzten Jahren ein Nachfrageüberhang nach Wohnraum in Deutschland gebildet, welcher sich aufgrund steigender Mieten und ausbleibendem Neubau zur Vermietung aus Sicht von Hypoport mangels Alternativen nur in den Wohneigentumsmarkt entladen kann. Zudem sind Faktoren wie der erwartete Anstieg der Haushaltseinkommen aufgrund des Fachkräftemangels oder die Netto-Zuwanderung nach Deutschland, aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels weiterhin intakt (s. Textabschnitt „Branchenverlauf“). Diese werden mittelfristig zu wieder anziehenden Preisen am Immobilienmarkt und damit zu höherem Finanzierungsvolumen führen.

Aufgrund der vorstehend genannten Faktoren erwartet die Hypoport-Gruppe für das Finanzierungsvolumen für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland für das Gesamtjahr 2024 einen spürbaren Anstieg gegenüber dem Vorjahresniveau.

Für die drei Märkte des **Segments Financing Platforms** (soziale Wohnungswirtschaft, Unternehmensfinanzierung, Ratenkredite) erwartet Hypoport im Vergleich zum schwachen Vorjahr insgesamt eine Seitwärtsentwicklung. Die aktuelle Bundesregierung bleibt eine attraktive Förderlandschaft für die Bewältigung der Wohnungsnot, der Klimawende und der anderen geopolitischen Herausforderungen bisher schuldig. Die Kreditnachfrage der Konsumenten trifft vor dem Hintergrund des schwachen Wirtschaftswachstums auf eine begrenzte Risikobereitschaft der Kreditwirtschaft, so dass wir auch hier von keinem Marktwachstum ausgehen.

Der für das **Segment Insurance Platfoms** relevante Versicherungsmarkt wird sich weiterhin stabil entwickeln. Für 2024 rechnet der Gesamtverband der Versicherer (GDV) vor dem Hintergrund gestiegener Versicherungsprämien aufgrund inflationsbedingt höherer Kosten für Schadensregulierungen mit einem Beitragsplus von 3,8 % nach +0,6 % in 2023 <sup>6</sup>.

Für die drei Segmente der Hypoport-Gruppe sowie der gesamten Unternehmensgruppe ergibt sich vor dem Hintergrund dieser branchenspezifischen Erwartungen für die jeweiligen Märkte der folgende **Geschäftsausblick auf 2024**:

Das **Segment Real Estate & Mortgage Platforms** 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. 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 drängende Problematik der Lösung der Fristentransformation in Zeiten von Zinsvolatilität und inverser Zinskurve möglich. Die Entwicklung des durch ungebundene Vermittler unter Einbeziehung von Europace vermittelten Volumens wird von uns für 2024 ebenfalls über der Gesamtmarktentwicklung erwartet, da gerade in einer Marktsituation von engen Haushaltsrechnungen bei nur leicht gesunkenen Immobilienpreisen für Verbraucher der Vergleich von verschiedenen Finanzierungslösungen durch einen ungebundenen Berater vorteilhaft ist.

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir daher sowohl für den Gesamtmarktplatz Europace als auch für die Teilmarktplätze Finmas (Sparkassen) und Genopace (Genossenschaftsbanken) mit Marktanteilsgewinnen.

Darüber hinaus sollten durch die Hebung von Synergiepotenzialen mit den Geschäftsmodellen der Immobilienvermarktung (FIO) und Immobilienbewertung (Value AG) sowie durch neue Produkte und zusätzliche Services wie OneClick, #passt oder FINN die Integrationstiefe und Bindung der Partner und die Erlöse pro Transaktion erhöht werden.

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

<sup>6</sup> GdV unter <https://www.gdv.de/gdv/medien/medieninformationen/versicherer-2023-mit-leichtem-beitragsplus-verhaltener-optimismus-fuer-2024-165654>

Das **Segment Financing Platforms** wird trotz kaum zu erwartender Marktpulse sowohl von Neukundengewinnung als auch von der Weiterentwicklung der Bestandskunden profitieren. Insgesamt werden für das Gesamtsegment prozentual niedrig zweistellige Umsatzzuwächse prognostiziert. Der stärkste Umsatzanstieg wird für das Teilsegment Wohnungswirtschaft erwartet, während sich im Teilsegment Ratenkredit nur ein moderates Wachstum ergeben dürfte. Das Segment-EBIT dürfte überproportional gegenüber dem Umsatz wachsen.

Das **Segment Insurance Platforms** strebt nach der in 2023 umgesetzten Strategieänderung weitere Neukundengewinnung und Migration von Prämienvolumen auf die Plattformen an, in dessen Folge sich Umsatz und EBIT leicht verbessern dürften.

Für die **gesamte Hypoport-Gruppe** rechnen wir – unter der Annahme einer teilweisen Normalisierung des Immobilienfinanzierungsmarktes im Jahresverlauf – mit der folgenden Entwicklung der beiden finanziellen Leistungsindikatoren: prozentual zweistelliger Anstieg des Konzernumsatzes auf mindestens 400 Mio. € und EBIT-Niveau von 10 bis 20 Mio. €.

Dieser Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Hypoport SE und seiner Tochtergesellschaften sowie wirtschaftliche 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 weitere Risiken eintreten, so könnten die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Berlin, 1. März 2024

Hypoport SE - Der Vorstand



Ronald Slabke – Stephan Gawarecki

## Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Berlin, 1. März 2024

Hypoport SE - Der Vorstand



Ronald Slabke – Stephan Gawarecki

# Aktie und Investor Relations

## Aktienkursentwicklung

Innerhalb des Börsenjahres 2023 stieg der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra um 82 % und entwickelte sich somit deutlich besser als das allgemeine sehr positive Kapitalmarktumfeld (DAX +20 %, MDAX +17 %, SDAX +8 %, TecDax +14 %). Der Vorstand sieht in der positiven Kursentwicklung trotz der deutlich verschlechterten Geschäftsentwicklung einen deutlichen Zuspruch für seine umgesetzten drei Maßnahmen (vgl. Brief des Vorstands). Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag bei durchschnittlich 2,7 Mio. € etwas niedriger als in 2022 (3,3 Mio. €).

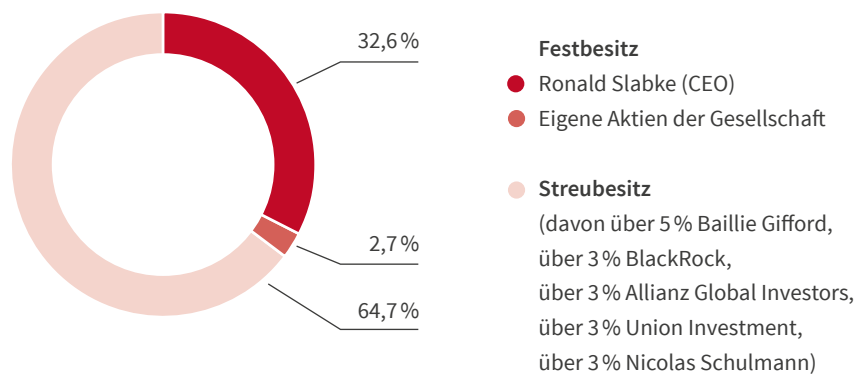
**Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) in 2023**



## Indexzugehörigkeit

Die Hypoport SE (früher als Hypoport AG) war von Dezember 2015 bis September 2021 ununterbrochen im SDAX vertreten. Nach Modernisierung der Index-Regeln der Deutschen Börse nach der nur noch der Rang in der Kategorie Marktkapitalisierung als entscheidend für die Zugehörigkeit zu einem Auswahlindex ist, steigt die Hypoport für den Zeitraum September 2021 bis Juni 2022 in den höheren MDAX auf. Zum Jahresende 2023 belegt die Hypoport-Aktie in der Kategorie Marktkapitalisierung den 108. Rang innerhalb der 160 größten börsennotierten Unternehmen im DAX, MDAX und SDAX.

#### Aktionärsstruktur der Hypoport SE zum 29.02.2024:



## Research

Die Hypoport-Aktie wurde in 2023 von fünf professionellen Bankinstituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, BNP Paribas Exane, Pareto Securities und Warburg Research. Die aktuellen Einschätzungen der Analysten finden sie unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/researchberichte>.

## Kapitalmarkt-Aktivitäten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden neben den Meetings im Gebäude der Hypoport SE auf den unten aufgeführten Roadshows und Konferenzen persönliche Gespräche mit institutionellen Investoren statt:

Veranstaltungsart	Ort	Jahr
Konferenz	Frankfurt (3x), Hamburg, London, Lyon, München (2x), New York, Paris	2023
Roadshow	Boston, D-A-CH, USA, UK	2023
Konferenz	Frankfurt (3x), Hamburg, London, Lyon, München (2x), Paris (2x)	2022
Roadshow	D-A-CH, UK, USA	2022
Konferenz	Amsterdam, Berlin, Frankfurt (2x), Hamburg, London, Lyon, München (2x), Paris, USA (2x)	2021
Roadshow	D-A-CH, London (2x), USA	2021



## Designated Sponsoring

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport SE wurde zum Stichtag 31.12.2023 von der ODDO BHF Corporates & Markets AG, Frankfurt am Main betreut.

## Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Aktienanzahl	6.493.376 (Stand 31.12.2022), 6.872.164 (Stand 31.12.2023)
Gezeichnetes Kapital	6.493.376,00 Euro (Stand 31.12.2022), 6.872.164,00 Euro (Stand 31.12.2023)
Börsenplätze	XETRA
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard

# Konzernabschluss

## IFRS - Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Anhang	2023 in TEUR	2022 in TEUR
Umsatzerlöse	(3.1)	359.893	455.453
Provisionen und Leadkosten	(3.2)	- 151.717	- 194.465
<b>Rohertrag</b>		<b>208.176</b>	<b>260.988</b>
Aktiviert Eigenleistungen	(3.3)	23.156	23.985
Sonstige Erträge	(3.4)	28.098	8.985
Personalaufwand	(3.5)	- 159.570	- 176.448
Sonstige Aufwendungen	(3.6)	- 48.127	- 59.455
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	(3.7)	- 549	- 342
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITA)</b>		<b>51.184</b>	<b>57.713</b>
Abschreibungen	(3.8)	- 37.886	- 33.038
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>13.298</b>	<b>24.675</b>
Finanzerträge	(3.9)	1.763	218
Finanzaufwendungen	(3.9)	- 3.031	- 3.283
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>12.030</b>	<b>21.610</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	(3.10)	8.463	- 2.941
<b>Konzernergebnis</b>		<b>20.493</b>	<b>18.669</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	(4.13)	355	- 17
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend</b>	<b>(3.11)</b>	<b>20.138</b>	<b>18.686</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)</b>	<b>(3.11)</b>	<b>3,02</b>	<b>2,96</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

	2023 in TEUR	2022 in TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>20.493</b>	<b>18.669</b>
<b>Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>20.493</b>	<b>18.669</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	355	- 17
<b>davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend</b>	<b>20.138</b>	<b>18.686</b>

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

**IFRS - Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023**

<b>Aktiva</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(4.1)	351.094	347.128
Sachanlagen	(4.1)	67.272	95.582
Finanzielle Vermögenswerte	(4.2)	1.207	961
At-Equity-Beteiligungen	(4.3)	5.474	5.272
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	4.254	6.844
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	213	320
Latente Steueransprüche	(4.7)	21.996	15.819
		<b>451.510</b>	<b>471.926</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(4.4)	935	1.065
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	64.288	68.279
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(4.5)	1.300	1.683
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	7.179	6.440
Laufende Ertragsteueransprüche	(4.6)	3.904	4.276
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(4.8)	96.658	29.947
		<b>174.264</b>	<b>111.690</b>
		<b>625.774</b>	<b>583.616</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	(4.9)	6.872	6.493
Eigene Anteile	(4.11)	- 184	- 189
Rücklagen	(4.12)	331.916	264.801
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	(4.13)	2.039	1.633
		<b>340.643</b>	<b>272.738</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Bankverbindlichkeiten	(4.14)	108.805	90.664
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	(4.14)	44.686	71.529
Rückstellungen	(4.16)	0	47
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.15)	220	20.220
Latente Steuerverbindlichkeiten	(4.7)	17.203	23.331
		<b>170.914</b>	<b>205.791</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	(4.16)	497	533
Bankverbindlichkeiten	(4.14)	20.748	16.924
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	(4.14)	9.333	8.545
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		44.690	42.910
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		3.237	1.782
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		2.825	481
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.15)	32.887	33.912
		<b>114.217</b>	<b>105.087</b>
		<b>625.774</b>	<b>583.616</b>

**Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2022 und 2023**

2022 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Eigenkapital
	(4.9)	(4.11)	(4.12)	(4.12)		(4.13)	
Stand 01.01.2022	6.493	- 193	66.925	178.557	251.782	1.650	253.432
Abgabe eigener Aktien	0	4	583	50	637	0	637
Gesamtergebnis	0	0	0	18.686	18.686	- 17	18.669
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>6.493</b>	<b>- 189</b>	<b>67.508</b>	<b>197.293</b>	<b>271.105</b>	<b>1.633</b>	<b>272.738</b>

2023 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Eigenkapital
	(4.9)	(4.11)	(4.12)	(4.12)		(4.13)	
Stand 01.01.2023	6.493	- 189	67.508	197.293	271.105	1.633	272.738
Kapitalerhöhung	379	0	48.863	0	49.242	0	49.242
Abgabe eigener Aktien	0	5	472	55	532	0	532
Kapitaleinzahlungen	0	0	0	0	0	2.200	2.200
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	- 2.413	- 2.413	2.413	0
Ausschüttung	0	0	0	0	0	- 4.562	- 4.562
Gesamtergebnis	0	0	0	20.138	20.138	355	20.493
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>6.872</b>	<b>- 184</b>	<b>116.843</b>	<b>215.073</b>	<b>338.604</b>	<b>2.039</b>	<b>340.643</b>

**Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023**

	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	13.298	24.675
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	– 31.281	– 7.643
Zinseinnahmen	1.762	218
Zinsausgaben	– 1.936	– 3.283
Auszahlungen für Ertragsteuern	– 3.495	– 7.696
Veränderung der Latenten Steuern	12.305	2.937
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	548	342
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	37.886	33.038
Sachanlagen und Finanzanlagen	125	– 703
<b>Cashflow</b>	<b>29.212</b>	<b>41.885</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	– 36	5
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Activa, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.940	11.308
Veränderung der Verbindlichkeiten	2.696	– 14.636
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>7.600</b>	<b>– 3.323</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>36.812</b>	<b>38.562</b>
Auszahlungen für Investitionen in die immateriellen Vermögenswerte und die Sachanlagen	– 30.185	– 35.978
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	261	1638
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	– 1.169	– 7.908
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	0	5
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	– 80	– 237
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>– 31.173</b>	<b>– 42.480</b>
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	– 9.956	– 8.966
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	40.000	10.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	– 18.046	– 16.092
Auszahlungen an nicht beherrschender Gesellschafter	– 2.027	0
Einzahlungen von nicht beherrschender Gesellschafter	2.200	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	50.000	0
Auszahlungen für Emissionskosten	– 1.099	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>61.072</b>	<b>– 15.058</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	66.711	– 18.976
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	29.947	48.922
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>96.658</b>	<b>29.947</b>

# Konzernanhang

## 1. Grundlagen der Konzernrechnungslegung

### 1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

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

Die Hypoport SE ist gemäß § 290 HGB als oberstes Mutterunternehmen verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Da die Aktien der Gesellschaft im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (WKN 549336) notiert werden, besteht diese Verpflichtung unabhängig vom Überschreiten bestimmter Größenmerkmale. Als börsennotiertes Mutterunternehmen ist die Gesellschaft dazu verpflichtet, ihren Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufzustellen. Nach § 315a Abs. 1 HGB hat die Gesellschaft ergänzende handelsrechtliche Vorschriften zu beachten.

Der IFRS-Konzernabschluss 2023 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Darüber hinaus wurde der IFRS-Konzernabschluss entsprechend den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) um einen Konzernlagebericht erweitert. Der IFRS-Konzernabschluss besteht aus der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung sowie dem Konzernanhang. Die nach § 315e Abs. 1 HGB erforderlichen Angaben wurden im Konzernanhang dargestellt. Die Aufstellung wurde am 1. März 2024 abgeschlossen und wird voraussichtlich am 19. März 2024 dem Aufsichtsrat zur Freigabe der Veröffentlichung vorgelegt.

Die Konzernbilanz wird gemäß IAS 1.51 ff. in langfristige und kurzfristige Posten untergliedert. Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt. Der Konzernabschluss sowie die wesentlichen Einzelabschlüsse der in den IFRS-Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro aufgestellt.

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

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

Der Hypoport-Konzern ist mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen in der Entwicklung und Vermarktung von Technologieplattformen für die Kreditwirtschaft, Immobilienwirtschaft und Versicherungswirtschaft sowie der Beratung und Vermittlung von Darlehen, Versicherungen und Anlageprodukten, welche keine Finanzinstrumente gemäß § 1 Absatz 11 KWG sind, im Markt präsent.

Der Konzernabschluss wurde unter der Going-Concern-Annahme aufgestellt.

## **1.2 Anwendung der IFRS**

Alle zum 31. Dezember 2023 verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die zum Bilanzstichtag geltenden Grundsätze des Framework, die geltenden Auslegungen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) und die früheren Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) fanden Anwendung.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2023 waren folgende durch das IASB überarbeitete bzw. neu herausgegebene Standards verpflichtend anzuwenden:

- IAS 1: „Angaben zu den Bilanzierungsmethoden“
- IAS 8: „Definition von Schätzwerten“
- IAS 12: „Latente Steuern auf Vermögenswerte und Schulden aus einer einzigen Transaktion“
- IAS 12: „Ertragsteuern: Int. Steuerreform - Säule 2 Modellregeln“
- IFRS 17: „Versicherungsverträge“
- IFRS 17: „Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen (Änderung an IFRS 17)“

### IAS 1: Angaben zu den Bilanzierungsmethoden

Die Änderungen an IAS 1 und am IFRS Leitliniendokument 2 sollen Erstellern bei der Entscheidung helfen, welche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Abschluss anzugeben sind. Die Änderungen fordern, dass nicht mehr die bedeutenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anzugeben sind, sondern wesentliche Informationen in Bezug auf Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

### IAS 8: Definition von Schätzwerten

Die Änderungen an IAS 8 sollen bei der Unterscheidung von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen helfen. Dabei wird die Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen durch eine neue Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen ersetzt. Es wird klargestellt, dass die Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung aufgrund neuer Informationen oder neuer Entwicklungen keine Korrektur eines Fehlers darstellt. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

### IAS 12: Latente Steuern auf Vermögenswerte und Schulden aus einer einzigen Transaktion

Die Änderungen stellen klar, dass aktive und passive latente Steuern zu bilden sind, wenn bei einer Transaktion gleichzeitig abzugsfähige und zu versteuernde temporäre Differenzen in gleicher Höhe entstehen. Die Ausnahmeregelung (so genannte Initial Recognition Exemption), nach der zum Zeitpunkt des Zugangs eines Vermögenswerts oder einer Schuld keine aktiven oder passiven latenten Steuern anzusetzen sind, ist bei solchen Transaktionen nicht anwendbar. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

**IAS 12: Ertragsteuern: Int. Steuerreform - Säule 2 Modellregeln**

Die Änderung beinhaltet eine vorübergehende, verpflichtend anzuwendende Ausnahme von der Bilanzierung latenter Steuern, die sich aus der Einführung der globalen Mindestbesteuerung ergeben. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hypoport.

**IFRS 17: Versicherungsverträge**

IFRS 17 betrifft die Bilanzierung von Versicherungsverträgen und ersetzt IFRS 4. Das IASB hat am 25. Juni 2020 Änderungen an IFRS 17 veröffentlicht und den Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung des Standards auf den 1. Januar 2023 verschoben. Daneben wurden Änderungen vorgenommen, um Herausforderungen der Umsetzung zu berücksichtigen, die in Bezug auf IFRS 17 nach dessen Veröffentlichung identifiziert wurden. IFRS 17 hat keine Relevanz für Hypoport.

**IFRS 17: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen****(Änderung an IFRS 17)**

Die Änderung bezieht sich auf die Übergangsvorschriften von IFRS 17 für Unternehmen, die IFRS 17 und IFRS 9 gleichzeitig erstmals anwenden. Die Änderung betrifft finanzielle Vermögenswerte, für die bei der Erstanwendung von IFRS 17 und IFRS 9 Vergleichsinformationen dargestellt werden, die jedoch für IFRS 9 nicht angepasst wurden. Nach der Änderung ist es einem Unternehmen gestattet, Vergleichsinformationen über einen finanziellen Vermögenswert so darzustellen, als ob die Vorschriften zur Klassifizierung und Bewertung von IFRS 9 bereits zuvor auf diesen finanziellen Vermögenswert angewendet worden wären. Die Anwendung des Wahlrechts ist für jedes einzelne Instrument möglich. Bei der Anwendung der Klassifizierungsüberlagerung auf einen finanziellen Vermögenswert ist ein Unternehmen nicht verpflichtet, die Wertminderungsvorschriften von IFRS 9 anzuwenden. Die Änderung bezieht sich nur auf die Darstellung von Vergleichsinformationen. IFRS 17 hat keine Relevanz für Hypoport.

Aus der erstmaligen Anwendung der vorstehenden IFRS-Vorschrift ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Anhangangaben des vorliegenden Konzernabschlusses.

Darüber hinaus hat der IASB nachfolgende Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die vom Hypoport-Konzern für den vorliegenden Abschluss noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

- IAS 1: „Klassifikation von Verbindlichkeiten als kurzfristig oder langfristig“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. Januar 2024 beginnen, Übernahme durch EU-Kommission am 19. Dezember 2023)
- IAS 1: „Langfristige Verbindlichkeiten mit Nebenbedingungen“ (01. Januar 2024, Übernahme durch EU-Kommission: nein)
- IAS 7 und IFRS 7: „Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen“ (01. Januar 2024, Übernahme durch EU-Kommission: nein)
- IFRS 16: „Leasingverbindlichkeiten aus Sale and Lease Back-Transaktionen“ (01. Januar 2024, Übernahme durch EU-Kommission am 20. November 2023)
- IAS 21: „Mangel an Umtauschbarkeit“ (01. Januar 2025, Übernahme durch EU-Kommission: nein)



#### IAS 1: Klassifikation von Verbindlichkeiten als kurzfristig oder langfristig

Die Änderungen an IAS 1 sollen die Kriterien zur Einordnung von Schulden als kurz- oder langfristig klarstellen. Zukünftig sollen ausschließlich „Rechte“, die am Ende einer Berichtsperiode bestehen, für die Klassifizierung einer Schuld maßgeblich sein. Des Weiteren wurden Leitlinien zur Auslegung des Kriteriums „Rechte, die Erfüllung einer Schuld um mindestens zwölf Monate zu verschieben“ sowie Erläuterungen zum Merkmal „Erfüllung“ aufgenommen. Das IASB hat am 15. Juli 2020 das Datum der verpflichtenden Erstanwendung auf den 1. Januar 2023 verschoben. Mit den am 31. Oktober 2022 verabschiedeten Änderungen an IAS 1 „Langfristige Verbindlichkeiten mit Nebenbedingungen“ wurde das Datum der erstmaligen verpflichtenden Anwendung dieser Änderungen nochmals auf den 1. Januar 2024 verschoben. Hypoport wird die Auswirkungen dieser Änderungen zu gegebener Zeit prüfen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

#### IAS 1: Langfristige Verbindlichkeiten mit Nebenbedingungen

Durch diese Änderungen an IAS 1 wird hinsichtlich der Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig klargestellt, dass nur Nebenbedingungen, die ein Unternehmen am oder vor dem Abschlussstichtag erfüllen muss, diese Klassifizierung beeinflussen. Allerdings soll ein Unternehmen im Anhang Informationen offenlegen, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, das Risiko zu verstehen, dass langfristige Schulden mit Nebenbedingungen innerhalb von zwölf Monaten rückzahlbar werden könnten. Hypoport wird die Auswirkungen dieser Änderungen zu gegebener Zeit prüfen. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

#### IAS 7 und IFRS 7: „Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen“

Mit den Änderungen soll die Transparenz von Finanzierungsvereinbarungen mit Lieferanten und deren Auswirkungen auf die Verbindlichkeiten, Zahlungsmittelflüsse und das Liquiditätsrisiko eines Unternehmens erhöht werden. Die bereits bestehenden Angabepflichten werden dahingehend ergänzt, dass ein Unternehmen qualitative und quantitative Informationen über Finanzierungsvereinbarungen mit Lieferanten zur Verfügung stellen soll. Hypoport wird die Auswirkungen dieser Änderungen zu gegebener Zeit prüfen. Wir erwarten aktuell keine Auswirkungen.

#### IFRS 16: Leasingverbindlichkeiten aus Sale and Lease Back-Transaktionen

Die Änderungen stellen klar, wie ein Verkäufer-Leasingnehmer die Folgebewertung von Sale and Lease Back-Transaktionen, die nach IFRS 15 als Verkauf bilanziert werden, vornimmt. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

#### IAS 21: „Mangel an Umtauschbarkeit“

Die Änderungen verpflichten ein Unternehmen zur Anwendung eines einheitlichen Ansatzes bei der Beurteilung, ob eine Währung in eine andere Währung umtauschbar ist, und, sofern dies nicht der Fall ist, bei der Bestimmung des zu verwendenden Wechselkurses sowie der erforderlichen Anhangangaben. Wir erwarten aktuell keine wesentlichen Auswirkungen.

Die Hypoport beabsichtigt grundsätzlich nicht, diese Standards und Interpretationen bzw. die hieraus resultierenden Änderungen freiwillig vor dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

### 1.3 Konsolidierungskreis

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport SE als Muttergesellschaft 51 (2022: 49) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte hält, 4 (2022: 5) Gemeinschaftsunternehmen und 4 (2022: 4) assoziierte Unternehmen.

Im Folgenden sind die neben der Hypoport SE in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
1blick GmbH, Lübeck	100,00
AMEXPool AG, Buggingen	100,00
Ampr Software GmbH, Berlin	100,00
Baloise Service GmbH, Bayreuth	70,00
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth	100,00
Bestkredit-Service GmbH, Lübeck	100,00
Corify GmbH, Berlin	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Spanien)	100,00
Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck	100,00
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin	100,00
ePension GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00
ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg	100,00
ePension Holding GmbH, Berlin	100,00
E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg	100,00
Europace AG, Berlin	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	70,00
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	70,00
Future Finance SE, Lübeck	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	45,025
Growth Real Estate EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
Hypoport B.V., Amsterdam (Niederlande)	100,00
Hypoport Fund GmbH & Co. KG, Berlin	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Holding GmbH, Berlin	100,00
Hypoport hub SE, Berlin	100,00
Hypoport InsurTech AG, Berlin (ehemals: Smart InsurTech AG, Berlin)	100,00

<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
Hypoport I&P GmbH, Berlin	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
Hypoport Pluto Vorratsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Real Estate & Mortgage Bündelungs GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100,00
Maklaro GmbH, Hamburg	100,00
OASIS Software GmbH, Berlin	100,00
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
REM CAPITAL AG, Stuttgart	100,00
sia digital GmbH, Berlin	100,00
Smart InsurTech AG, Berlin (ehemals: Smart InsurTech NewCo AG, Berlin)	100,00
source.kitchen GmbH, Leipzig	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
trinance GmbH, Lübeck	100,00
Value AG the valuation group, Berlin	100,00
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm	100,00
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100,00
<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>	
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	50,00
Dutch Residential Mortgage Index B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00
<b>Assoziierte Unternehmen</b>	
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
ESG Screen17 GmbH, Frankfurt am Main	25,10
finconomy AG, München	25,10
GENOFLEX GmbH, Nürnberg	30,00

Die GENOPACE GmbH wird trotz einer Beteiligung von unter 50% vollkonsolidiert, da weiterhin ein Ergebnisabführungsvertrag mit und eine vollständige Technologieabhängigkeit von der Hypoport SE besteht.

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

#### **1.4 Konsolidierungsgrundsätze**

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

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß den Bestimmungen des IFRS 3. Dabei sind sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens im Erwerbszeitpunkt mit den beizulegenden Werten anzusetzen. Das so ermittelte anteilige Eigenkapital wird dem Beteiligungsbuchwert gegenübergestellt. Aktive Unterschiedsbeträge, die auf gesondert identifizierbare immaterielle Vermögenswerte entfallen, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, werden getrennt vom Firmenwert ausgewiesen. Soweit für diese Vermögenswerte eine Nutzungsdauer bestimmt werden kann, erfolgt eine planmäßige Abschreibung über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden jährlich auf ihre Werthaltigkeit untersucht und gegebenenfalls aufgrund eines Impairment-Tests abgeschrieben. Danach verbleibende aktive Unterschiedsbeträge werden als Firmenwert aktiviert und einmal jährlich einem Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 unterzogen. Das Wahlrecht, im Fall von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern diese ebenfalls zum Fair Value anzusetzen (Full-Goodwill-Methode), wird nicht in Anspruch genommen. Diese Anteile werden gemäß IFRS 3.19 mit dem anteiligen identifizierbaren Nettovermögen angesetzt. Bei der Ermittlung der Anschaffungskosten für Unternehmenszusammenschlüsse werden bedingte Kaufpreisbestandteile mit dem Fair Value zum Erstkonsolidierungszeitpunkt angesetzt. Spätere Abweichungen von diesem Wert werden erfolgswirksam erfasst. Transaktionskosten werden gemäß IFRS 3 sofort erfolgswirksam erfasst. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden sofort ertragswirksam erfasst.

Die Konsolidierung der Anteile des Hypoport-Konzerns an gemeinschaftlich geführten Unternehmen erfolgt nach der Equity-Methode. Für Beteiligungen, die at-equity in den Konzernabschluss einbezogen sind, wird der Buchwert jährlich um die, dem Hypoport-Kapitalanteil entsprechenden Eigenkapitalveränderungen, erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt. Die erfolgswirksamen Veränderungen des anteiligen Eigenkapitals werden einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen eines Geschäfts- oder Firmenwerts im Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen berücksichtigt. Wenn der Verlustanteil an einem Gemeinschaftsunternehmen dem ursprünglichen Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen, inklusive anderer ungesicherter Forderungen, entspricht bzw. diesen übersteigt, werden grundsätzlich keine weiteren Verluste erfasst. Darüber hinausgehende Verluste werden nur erfasst, sofern für das Gemeinschaftsunternehmen Verpflichtungen eingegangen oder für das Unternehmen Zahlungen geleistet werden.

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

Konzerninterne Unternehmenszusammenschlüsse (Transactions under Common Control) werden unter Anwendung der Methode der Buchwertfortführung bilanziert.

Bei einem sukzessiven Anteilserwerb (step acquisition) werden die Vermögenswerte und Schulden mit dem Fair Value zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Bereits bestehende Anteile werden erfolgswirksam zum Fair Value bewertet. Der Firmenwert wird zum Erwerbszeitpunkt ermittelt. Unterschiedsbeträge aus dem Erwerb oder der Veräußerung von Anteilen an verbundenen Unternehmen ohne Kontrollerwerb bzw. Kontrollverlust werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen sowie sonstige Forderungen mit den korrespondierenden Verbindlichkeiten und Rückstellungen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen vollständig aufgerechnet.

Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen werden eliminiert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse werden vollständig (bzw. bei Konsolidierung nach der Equity-Methode anteilig), sofern sie wesentlich sind, storniert.

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

Für Konsolidierungsvorgänge werden die erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

**1.5 Währungsumrechnung**

Monetäre Positionen, wie z. B. Forderungen und Verbindlichkeiten, die in einer anderen Währung bestehen als in der funktionalen Währung des Konzerns, werden im Einzelabschluss der Konzerngesellschaften mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Sofern bei Forderungen (bzw. Verbindlichkeiten) der Stichtagskurs niedriger (bzw. höher bei Verbindlichkeiten) ist, wird der zum Stichtagskurs umgerechnete Fremdwährungswert angesetzt. Dabei auftretende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam erfasst.

**1.6 Verwendung von Annahmen und Schätzungen**

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet werden, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie Eventualverbindlichkeiten auswirken. Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Festlegung von wirtschaftlichen Nutzungsdauern, die Bilanzierung und Bewertung von Immateriellen Vermögenswerten, Forderungen und Rückstellungen sowie auf die Realisierung zukünftiger Steuerentlastungen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden nach IAS 8 zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Weitere hervorzuhebende Annahmen und Schätzungen betreffen zudem die Ermittlung der erzielbaren Beträge im Rahmen des Werthaltigkeitstests.

Wesentliche Ermessensentscheidungen betreffen die Aktivierung und die Bestimmung der Nutzungsdauer von Entwicklungsleistungen sowie die zugrunde gelegten Annahmen bei dem Impairmenttest für den Firmenwert.

**1.7 Veränderungen des Konsolidierungskreises / Unternehmenstransaktionen**

Im Geschäftsjahr 2023 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende wesentliche Unternehmenstransaktionen:

Zum 31. Dezember 2023 wurden die restlichen Anteile von 49 % an der der ePension GmbH & Co. KG („ePension“), Hamburg, erworben. Die Hypoport hatte sich beim Erwerb der ersten 51 % in der Gesamtwürdigung der vertraglichen Regelungen dafür entschieden, bereits zum Erwerbszeitpunkt im Geschäftsjahr 2020 die antizipative Erwerbsmethode für die in 2023 zu erwerbenden restlichen 49 % Anteile anzuwenden. Die Vollkonsolidierung erfolgt daher ohne den Ausweis von nicht beherrschenden Anteilen. Der Kaufpreis für sämtliche Anteile an der ePension beträgt rund 22 Mio. €, entfallend auf 12,8 Mio. €, die im Geschäftsjahr 2020 gezahlt wurden, und einen Betrag von 9,2 Mio. €, der mit Ablauf des 31. Dezember 2023 zur Zahlung fällig war. Weiterhin wurde eine variable Gegenleistung vereinbart, abhängig vom ePension-Ergebnis des Jahres 2023, in einer Gesamthöhe von maximal 20,0 Mio. €. Aufgrund des Nichterreichens des Earn-Out-Zieles wurde die zurückgestellte variable Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von 20 Mio. € ergebniswirksam aufgelöst.

Im Berichtszeitraum erfolgte eine Auszahlungen für einen Besserungsschein in Höhe von 0,4 Mio. € aus der in den Vorjahren getätigten Akquisition der ASC Assekuranz-Service Center GmbH. Weitere im Berichtszeitraum vollzogene Unternehmenstransaktionen hatten einzeln und in Summe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

## 2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird auf Grundlage des Nutzwerts bestimmt. Der Nutzwert wird mithilfe des Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt. Die Cashflows werden aus der fünfjährigen Unternehmensplanung abgeleitet. Die Planung basiert auf der Grundlage von in der Vergangenheit erlangten Sachkenntnissen, den aktuellen wirtschaftlichen Ergebnissen sowie auf der verabschiedeten strategischen Planung. Dabei werden angemessene Annahmen zu branchenspezifischen und makroökonomischen Trends (wie z. B. Entwicklung Immobilienmarkt, Zinsentwicklung, Finanzmarktregulierungen, Entwicklung staatlicher Alters- und Gesundheitsvorsorgesysteme etc.) sowie historische Entwicklungen berücksichtigt. Die Jahrespläne werden unter Verwendung von bestimmten konzerneinheitlichen Annahmen „von unten nach oben“ („bottom up“-Methode) ermittelt. Bestimmte Cashflow-Parameter

(Abschreibungen, Steuern etc.) werden auf Basis definierter Einflussfaktoren bestimmt. Cash-flows für Zeiträume nach den Planungsperioden sind mit der Methode der ewigen Rente mit einer Wachstumsrate von 1,0 % (Vorjahr: 0,0 %) ermittelt. Die Abzinsung auf den Bilanzstichtag erfolgt unter Anwendung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes. Der Diskontierungssatz basiert auf einer gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostenberechnung (Weighted Average Cost of Capital, „WACC“). Dabei handelt es sich um einen Zinssatz, der die gegenwärtige Markteinschätzung des Zinseffektes sowie die speziellen Risiken der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (Cash-Generating Unit, „CGU“) widerspiegelt. In Übereinstimmung mit IAS 36 bestimmt die Gesellschaft den anzuwendenden WACC anhand von Marktinformationen, die auf der Grundlage einer Vergleichsgruppe von Hypoport ermittelt werden. Bei den Marktinformationen handelt es sich um die Betafaktoren, Verschuldungsgrade sowie Marktzinsen für Kredite.

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

Bei Vorliegen von Abwertungsbedarf wird zunächst ein eventuell vorhandener Geschäfts- oder Firmenwert der betroffenen Cash-Generating Unit wertberichtigt. Ein eventuell verbleibender Restbetrag wird anteilig auf die anderen Vermögenswerte der jeweiligen Cash-Generating Unit auf Grundlage der Restbuchwerte zum Abschlussstichtag jedes einzelnen Vermögenswertes verteilt. Entfällt der Grund für eine im Vorjahr erfasste Wertminderung, erfolgt, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, eine Wertaufholung bis höchstens auf den fortgeführten Buchwert. Entwicklungskosten werden unter den Voraussetzungen des IAS 38 zu Herstellungskosten aktiviert, soweit eine eindeutige Aufwandszuordnung möglich und sowohl die technische Realisierbarkeit als auch die Vermarktung sichergestellt ist. Die Entwicklungstätigkeit muss ferner mit hinreichender Wahrscheinlichkeit einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erzeugen. Falls die Voraussetzungen für eine Aktivierung nicht gegeben sind, werden die Aufwendungen im Jahr ihrer Entstehung ergebniswirksam verrechnet.

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



Anfang des Jahres führte der Konzern eine Überprüfung der betrieblichen Nutzungsdauer der Software EUROPACE im Segment Kreditplattform durch. Als Ende der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wurde in der Vergangenheit der 31. Dezember 2025 angenommen. Nunmehr wird aufgrund der Erfahrungen mit Vorversionen erwartet, dass die Software bis zum 31. Dezember 2031 und 2033 genutzt wird. Die daraus resultierende niedrigere Abschreibung im Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf 752 T€. Die Auswirkung dieser Änderung auf den tatsächlichen und erwarteten Abschreibungsaufwand in künftigen Jahren ist wie folgt:

<b>Abschreibungen in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Später</b>
(Reduzierung) Anstieg des Anstieg des Abschreibungsaufwands	(752)	(752)	(752)	294	294	1.668

Der Konzern nahm Ende des Jahres aufgrund einer tiefgreifenden Neuaufstellung der Value AG im Segment Immobilienplattform eine Überprüfung der Software Bewertungsplattform vor. In diesem Zusammenhang wurden Teilanwendungen der Bewertungsplattform komplett eingestellt. Die daraus resultierenden notwendigen außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf 3.033 T€.

## **2.2 Sachanlagen**

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige und, sofern erforderlich, außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung des Sachanlagevermögens wird linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Dabei werden Nutzungsdauern zwischen 3 und 15 Jahren angewendet.

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

## **2.3 Vorräte**

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

## **2.4 Fremdkapitalkosten**

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

## **2.5 Finanzielle Vermögenswerte**

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

Finanzielle Vermögenswerte, wie z. B. Aktien oder verzinsliche Wertpapiere, werden als zu Handelszwecken gehalten eingestuft, wenn sie mit der Absicht der kurzfristigen Veräußerung erworben werden. Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu Handelszwecken gehalten werden, werden erfolgswirksam erfasst.

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Nach dem erstmaligen Ansatz werden die Kredite und Forderungen nach IFRS 9 zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Konzernergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert werden. Die Zinseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode werden ebenfalls erfolgswirksam erfasst.

Dividenden werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfolgswirksam erfasst.

Der Posten der sonstigen Beteiligungen umfasst Anteile an assoziierten Unternehmen soweit diese nicht at-equity einbezogen werden. Der Wertansatz in der Konzern-Bilanz erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert. Dieser wird – soweit als möglich – auf Basis von Börsenkursen ermittelt. Wenn die Ableitung des beizulegenden Zeitwerts anhand vergleichbarer Transaktionen für die entsprechende Periode nicht möglich ist und auf eine Bewertung mittels Diskontierung der erwarteten Cashflows aufgrund nicht verlässlich ermittelbarer Cashflows verzichtet wurde, werden die Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen angesetzt.

## **2.6 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte**

Zu jedem Bilanzstichtag werden die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte daraufhin untersucht, ob objektive Hinweise wie etwa erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, bedeutende Veränderungen des technologischen, ökonomischen und rechtlichen Umfelds sowie des Marktumfelds des Schuldners auf eine Wertminderung hindeuten.

Die Höhe der Wertminderung bei Krediten und Forderungen ist die Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts. Die Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung eingetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung ergebniswirksam rückgängig gemacht.

Die Wertminderungen von Krediten und Forderungen (z. B. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) werden größtenteils auf Wertberichtigungskonten erfasst. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung berücksichtigt wird, hängt davon ab, wie hoch die Wahrscheinlichkeit eines Forderungsausfalls geschätzt wird. Wenn Forderungen als uneinbringlich eingestuft werden, wird der entsprechende wertgeminderte Vermögenswert ausgebucht.

### **2.7 Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern**

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

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

Auf Basis dieser Überprüfung bilanziert der Konzern zum 31. Dezember 2023 21.996 T€ (31. Dezember 2022: 15.819 T€) aktive latente Steuern. Wie im Vorjahr war aufgrund der Berücksichtigung der Mindestbesteuerung in Deutschland keine Reduzierung der angesetzten aktiven latenten Steuern notwendig.

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

### **2.8 Leasing**

Der Standard zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen IFRS 16 beinhaltet ein einheitliches Leasingbilanzierungsmodell für Leasingnehmer, bei dem Vermögenswerte für Nutzungsrechte am zugrunde liegenden Vermögenswert sowie korrespondierende Leasingverbindlichkeiten zu bilanzieren sind. Eine Unterscheidung in Operating-Leasingverhältnisse, bei denen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nicht bilanziert werden, und Finanzierungsleasing gibt es für Leasingnehmer nicht. IFRS 16 enthält Wahlrechte zur Inanspruchnahme von Befreiungsregelungen für den Ansatz kurzfristiger Leasingverhältnisse und solcher über geringwertige Leasinggegenstände. Für kurzfristige Leasingverhältnisse (definiert als Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von höchstens zwölf Monate) und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte (wie Tablets und Personalcomputer, kleine Büromöbel und Telefone) erfasst Hypoport die Leasingzahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als sonstigen Aufwand. Für Leasing-

geber ist zwischen Operating-Leasingverhältnissen und Finanzierungsleasing zu unterscheiden. Für Untermietverhältnisse tritt der Hypoport-Konzern als Leasinggeber auf. Die Klassifizierung der Untermietverhältnisse erfolgte als Operating-Leasingverhältnisse.

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

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

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

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

dem Nutzungsrechtsmodell ergeben sich daher Auswirkungen auf die Covenants-Klausel, die um die entsprechenden IFRS 16 Effekte bereinigt werden.

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

Art des Betrags in Mio. €	2023	2022
Abschreibungsbetrag für das Nutzungsrecht nach Klassen zugrunde liegender Vermögenswerte	10,1	9,8
davon Immobilien	7,4	7,7
davon KFZ	2,3	1,8
davon IT	0,4	0,3
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	1,1	1,4
Aufwand für kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	10,0	9,0
Aufwand für Leasingverbindlichkeiten über Vermögensgegenstände von geringem Wert (in den Betriebsaufwendungen enthalten)	1,6	1,0
Erträge aus Untermietverhältnissen	1,8	1,0
Gesamtsumme der Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	11,7	10,9
Abgänge (Vorjahr Zugänge) zu Nutzungsrechten	- 16,3	5,3
Buchwert nach Abschreibung, Impairment, etwaiger Zuschreibungen sowie nach Neubewertungen und Modifikationen	50,4	76,8
davon Immobilien	45,9	73,4
davon KFZ	3,8	2,4
davon IT	0,7	1,0

Den Nutzungsrechten von 50,4 Mio. € (2022: 76,8 Mio. €) stehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 Leasingverbindlichkeiten mit einem Barwert von 53,9 Mio. € (2022: 80,0 Mio. €) gegenüber. Der kurzfristige Anteil der Leasingverbindlichkeit beträgt 9,3 Mio. € (2022: 8,6 Mio. €). Die Zahlungsverpflichtungen weisen die folgende Struktur auf:

in Mio. €	Mindestleasing- zahlungen (ohne Diskontierung)		Enthaltener Zinsanteil		Barwerte	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Fälligkeit <= 1 Jahr	10,3	10,0	1,0	1,4	9,3	8,6
Fälligkeit >1 Jahr und <= 5 Jahre	30,0	28,8	2,1	4,3	27,9	24,5
Fälligkeit >5 Jahre	18,2	56,1	1,5	9,2	16,7	46,9
<b>Summe</b>	<b>58,5</b>	<b>94,9</b>	<b>4,6</b>	<b>14,9</b>	<b>53,9</b>	<b>80,0</b>

**2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Marktwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Zuschreibungen. Uneinbringliche Forderungen werden ausgebucht. Die Aufwendungen aus vorgenommenen Wertberichtigungen und der Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen werden unter dem Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam gegen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

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

**2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

Die Bewertung der Zahlungsmittel erfolgt zum Nennwert.

**2.11 Eigene Anteile**

Im Konzern erworbene eigene Anteile der Muttergesellschaft werden in Höhe der Anschaffungskosten vom Eigenkapital abgezogen. Erträge bzw. Aufwendungen aus dem Kauf, Verkauf, der Ausgabe oder Einziehung von eigenen Anteilen werden erfolgsneutral in den Rücklagen erfasst.

**2.12 Rückstellungen**

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

Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 oder gegebenenfalls nach IAS 19 mit ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Ausgabe dar. Die Schätzungen von Ergebnis und finanzieller Auswirkung hängen von der Bewertung des Managements, zusammen mit Erfahrungswerten aus ähnlichen Transaktionen und gegebenenfalls der Einschätzung unabhängiger Sachverständiger (zum Beispiel Rechtsanwälte), ab. Die zugrunde liegenden Informationen umfassen auch durch Ereignisse nach dem Abschlussstichtag bis zum Aufstellungsdatum erlangte Informationen. Wenn die zu bewertende Rückstellung eine große Anzahl von Sachverhalten umfasst, wird die Verpflichtung durch Gewichtung aller möglichen Ergebnisse mit ihren jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeiten geschätzt (Erwartungsmethode). Bei einer Bandbreite möglicher Ergebnisse, innerhalb derer die Wahrscheinlichkeit der einzelnen Punkte gleich groß ist, wird der Mittelpunkt der Bandbreite verwendet.

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

Erstattungsansprüche gegenüber Dritten werden getrennt von den Rückstellungen aktiviert, wenn ihre Realisation nahezu sicher ist.

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

### **2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

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

### **2.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn es wahrscheinlich ist, dass Ressourcen, die wirtschaftlichen Nutzen verkörpern, zum Ausgleich einer Verpflichtung abfließen werden und dieser Betrag verlässlich ermittelt werden kann.

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

### **2.15 Eventualverbindlichkeiten**

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

### **2.16 Leistungen an Arbeitnehmer**

Die Mitarbeitenden im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüberhinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden im Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht

hat. Zusätzlich zahlt das Unternehmen im Rahmen eines beitragsorientierten Altersversorgungssystems aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Bestimmungen bzw. auf freiwilliger Basis Beiträge an private Rentenversicherungsträger. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für das Unternehmen keine weiteren Leistungsverpflichtungen. Die laufenden Beitragszahlungen sind als Aufwand des jeweiligen Jahres im operativen Ergebnis (EBIT) ausgewiesen.

### **2.17 Aufwands- und Ertragsrealisierung**

Unter der Voraussetzung, dass ein überzeugender Nachweis für eine Vereinbarung vorliegt, realisiert Hypoport Umsatzerlöse in dem Umfang, in dem mit hinreichender Wahrscheinlichkeit wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Höhe der Umsatzerlöse verlässlich bestimmt werden kann. Dies geschieht ungeachtet des Zahlungszeitpunkts. Sofern der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aufgrund kundenbezogener Kreditrisiken als nicht wahrscheinlich anzusehen ist, werden die Umsatzerlöse in Abhängigkeit von den bereits durch den Kunden geleisteten unwiderruflichen Zahlungen erfasst. Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert des erhaltenen oder zu erhaltenden Entgelts bemessen, abzüglich gewährter Nachlässe und Rabatte sowie ohne abzuführende Steuern und Abgaben.

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

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

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

Umsätze aus Dienstleistungsgeschäften werden im Verhältnis zum Fertigstellungsgrad des Geschäfts am Abschlussstichtag erfasst, sofern die Höhe der Erträge, der Fertigstellungsgrad des Geschäftes am Bilanzstichtag, die für das Geschäft angefallenen Kosten und die bis zu seiner vollständigen Abwicklung zu erwartenden Kosten verlässlich bemessen werden können sowie der Zufluss des wirtschaftlichen Nutzens aus dem Geschäft hinreichend wahrscheinlich ist. Bei Festpreisverträgen werden die Erlöse aufgrund der tatsächlich am Ende der Berichtsperiode erbrachten Leistungen im Verhältnis zu den insgesamt zu erbringenden Leistungen erfasst. Dies wird auf Basis der tatsächlichen Arbeitsstunden in Relation zu den insgesamt erwarteten Stunden ermittelt. Beinhaltet der Vertrag einen festen Stundensatz, werden die Erlöse in der Höhe erfasst, in der Hypoport einen Anspruch auf Rechnungsstellung hat. Die Rechnungsstellung an Kunden erfolgt monatlich und die Gegenleistung ist bei Rechnungserhalt zu zahlen.



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

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst.

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

Dividenden aus Beteiligungen werden mit Entstehen des Rechtsanspruchs ertragswirksam vereinnahmt.

Ertragsteuern werden entsprechend den lokalrechtlichen Vorschriften bei der jeweiligen Gesellschaft erfasst.

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

## **2.18 Ertragsteuern und latente Steuern**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die erzielten Provisionen, Sonderbonifikationen sowie Gebühren aus Dienstleistungen und verteilen sich wie folgt nach Segmenten:

Umsatzerlöse	2023 in TEUR	2022 in TEUR
Kreditplattform	155,8	205,7
Privatkunden	81,7	124,5
Immobilienplattform	56,4	64,0
Versicherungsplattform	65,0	60,2
Holding	1,0	1,1
	359,9	455,5

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse entspricht der Aufgliederung in der Segmentberichterstattung.

### 3.2 Provisionen und Leadkosten

Die Provisionen und Leadkosten verteilen sich wie folgt:

Provisionen und Leadkosten	2023 in TEUR	2022 in TEUR
Provisionen	140.875	180.780
Leadkosten	10.842	13.684
	151.717	194.464

In den Provisionsaufwendungen sind Forderungsverluste aus Versicherungsprovisionen in Höhe von 331 T€ (2022: 497 T€) enthalten.

### 3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 23.156 T€ (2022: 23.985 T€) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Im Berichtsjahr wurden von den gesamten Entwicklungskosten in Höhe von 46.428 T€ (2022: 47.783 T€) 23.272 T€ (2022: 23.798 T€) direkt im Aufwand erfasst.

### 3.4 Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Anpassung variabler Kaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 20.000 T€ (2022: 2.288 T€) aufgrund des Endes eines Earn-Out-Zeitraumes, Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von 2.478 T€ (2022: 3.165 T€) und Mieteinnahmen in Höhe von 1.754 T€ (2022: 958 T€).

### 3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

<b>Personalaufwand</b>	<b>2023 in Mio. €</b>	<b>2022 in Mio. €</b>
Löhne und Gehälter	135.502	150.223
Soziale Abgaben	23.344	25.445
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	724	780
	<b>159.570</b>	<b>176.448</b>

Die Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme betrugen 10.284 T€ (2022: 11.108 T€).

### 3.6 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Sonstige Aufwendungen</b>	<b>2023 in TEUR</b>	<b>2022 in TEUR</b>
Betriebsaufwendungen	9.839	10.054
Vertriebsaufwendungen	5.480	8.298
Verwaltungsaufwendungen	26.525	31.990
Sonstige Personalaufwendungen	1.628	2.604
Sonstige Aufwendungen	4.655	6.509
	<b>48.127</b>	<b>59.455</b>

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Mietnebenkosten von 3.002 T€ (2022: 3.294 T€) und Fahrzeugkosten von 2.894 T€ (2022: 3.742 T€). Die Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten in Höhe von 5.480 T€ (2022: 8.298 T€). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 18.092 T€ (2022: 20.007 T€) sowie Rechts- und Beratungskosten von 3.247 T€ (2022: 4.876 T€). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 1.089 T€ (2022: 1.893 T€).

### 3.7 Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen

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

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

### 3.8 Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 37.886 T€ (2022: 33.038 T€) entfallen 25.005 T€ (2022: 19.583 T€) auf immaterielle Vermögenswerte und 12.881 T€ (2022: 13.455 T€) auf Sachanlagen.

### 3.9 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 in TEUR	2022 in TEUR	Veränderung in TEUR
<b>Finanzergebnis</b>			
<b>Finanzerträge</b>			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.739	141	1.598
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23	77	- 54
	<b>1.762</b>	<b>218</b>	<b>1.544</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.030	3.227	- 197
Verluste aus Beteiligungen	0	56	- 56
	<b>3.030</b>	<b>3.283</b>	<b>- 253</b>
	<b>- 1.268</b>	<b>- 3.065</b>	<b>1.797</b>

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 1.769 T€ (2022: 1.656 T€) und aus der Aufzinsung der Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 in Höhe von 1.095 T€ (2022: 1.404 T€). Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Geldanlagen in Höhe von 1.518 T€ (2022: 0 T€).

### 3.10 Ertragsteuern und latente Steuern

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

	2023 in TEUR	2022 in TEUR
<b>Ertragsteuern und latente Steuern</b>		
Ertragsteuern und latente Steuern	- 8.463	2.941
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.842	5.878
davon latente Steuern	- 12.305	- 2.937
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	- 4.584	286
hiervon aus Verlustvorträgen	- 7.721	- 3.223

Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 1.141 T€ Steuererträge für Vorjahre (2022: Steueraufwand 660 T€). Die Ermittlung erfolgte nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften.

Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbesteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 104.470 T€ (2022: 80.072 T€) bzw. 108.590 T€ (2022: 78.825 T€). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig und werden im Rahmen des Prognosezeitraums durch die Konzernstruktur verbraucht. Im Geschäftsjahr wurden auf körperschaft- bzw. gewerbesteuerliche Verlustvorträge von 30.446 T€ (2022: 30.282 T€) bzw. 29.521 T€ (2022: 29.873 T€) keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten Steuersätze betragen unverändert gegenüber dem Vorjahr für inländische Konzerngesellschaften 31,0% und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 10,0 und 25,5%.

Aus eventuellen Zahlungen von Dividenden an die Anteilseigner der Muttergesellschaften ergeben sich keine ertragsteuerlichen Konsequenzen.

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

<b>Steuerüberleitungsrechnung</b>	<b>2023 in TEUR</b>	<b>2022 in TEUR</b>
Ergebnis vor Steuern	12.030	21.610
Anzuwendender Steuersatz	31,0 %	31,0 %
Erwarteter Steueraufwand	- 3.729	- 6.699
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	2.624	845
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	808	4.754
Steuereffekt aus at equity Konsolidierung	- 165	- 103
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	1.141	- 660
Steuerlich nicht wirksame Geschäftsvorfälle	6.200	0
Steuereffekt aus bisher angesetzten/nicht angesetzten Verlustvorträge	1.624	- 1.000
Sonstige Steuereffekte	- 40	- 78
Tatsächlicher Steueraufwand	8.463	- 2.941
Konzernsteuerquote	- 70,3 %	13,6 %

### 3.11 Ergebnis je Aktie

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

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

<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konzernergebnis in TEUR	20.493	18.669
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	20.138	18.686
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.668	6.303
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert/unverwässert)	3,02	2,96

Aufgrund der Ausgabe neuer Aktien und Abgabe eigener Aktien an Mitarbeitende hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2022: 6.304.865) um 383.344 Aktien auf 6.688.209 zum 31. Dezember 2023 erhöht.

## 4 Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Konzernbilanz

### 4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

Die Zugänge zu den selbst geschaffenen Finanzmarktplätzen beinhalten 38 T€ (2022: 32 T€) an Fremdkapitalkosten zu einem Durchschnittsfinanzierungssatz von 1,40% (2022: 1,49%). Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 100,4 Mio. € (2022: 93,9 Mio. €) die selbst geschaffenen Finanzmarktplätze (Entwicklungsleistungen) wie die Plattformen Europace, SmartInsur oder Corify inklusive der geleisteten Anzahlungen. Die im Geschäftsjahr aktivierten Eigenleistungen betreffen überwiegend die Weiterentwicklung bereits bestehender Produkte und Software. Die Restnutzungsdauer beträgt zwischen einem und zehn Jahren.



Die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2023 betreffen aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Mit Ablauf des Geschäftsjahres zum 31.12.2023 und mit Wirkung ab Januar 2024 wurde die vormalige Segmentierung angepasst (weitere Erläuterungen zu der angepassten Segmentberichterstattung finden sich in 6. „Segmentberichterstattung“) und die Geschäfts- oder Firmenwerte auf die angepassten Segmente neu verteilt. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Segmenten des Konzerns entsprechen, zugeordnet:

<b>Erworbener Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR</b>	<b>Kredit plattform</b>	<b>Privatkunden</b>	<b>Immobilien- plattform</b>	<b>Versicherungs- plattform</b>	<b>Holding</b>	<b>Summe</b>
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2023	42.073	7.305	91.327	88.378	0	229.083
Zugänge	0	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2023	42.073	7.305	91.327	88.378	0	229.083

<b>Reallokation Erworbener Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR</b>	<b>Real Estate und Mortgage Platforms</b>	<b>Financing Platforms</b>	<b>Insurance Platforms</b>	<b>Holding</b>	<b>Summe</b>
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2023	32.520	108.185	88.378	0	229.083

Der Nutzungswert der Segmente wird entsprechend der Stufe 2 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- und -abflüsse, abgezinst mit einem zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatz, ermittelt.

Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2024 – 2028 der externen Umsatzerlöse liegen für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms zwischen 10,3 % und 17,7 %, für das Financing Platforms zwischen 13,3 % und 16,8 % und für das Segment Insurance Platforms (vormals Versicherungsplattform) 7,0 % und 17,6 % (2022: 6,2 % und 16,5 %). Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2024 – 2028 der Segmentergebnisse vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegen für das Real Estate & Mortgage Platforms zwischen 10,2 % und 459,1 %, für das Financing Platforms zwischen 17,8 % und 70,1 % (2022: 5,3 % und 20,2 %) und für das Segment Insurance Platforms (vormals Versicherungsplattform) zwischen 21,8 % und 187,0 % (2022: 54,6 % und 202,2 %). Für die Cashflows nach dem Planungszeitraum wird eine Wachstumsrate von 1,0 % (2022: 0,0 %) berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgte unter Berücksichtigung eines risiko-äquivalenten Kapitalisierungszinssatzes für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms von 8,57 %, für das Segment Financing Platforms von 9,27 % und für Segment Insurance Platforms (vormals Versicherungsplattform) von 8,84 % (2022: 7,64 %).

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

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

Die durchgeführten Impairment-Tests haben keinerlei Hinweise auf einen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

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

#### 4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzielle Vermögenswerte	31.12.2023 in TEUR	31.12.2022 in TEUR
Sonstige Beteiligungen	857	793
Darlehen Dritte	345	163
Darlehen Mitarbeiter	5	5
	<b>1.207</b>	<b>961</b>

Aufgrund der gewährten jederzeit möglichen Sondertilgungen bei den Ausleihungen und Darlehen weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Einzelwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

#### 4.3 Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen

In den Konzernabschluss werden vier Gemeinschaftsunternehmen (2022: fünf) und vier assoziierte Unternehmen (2022: vier) nach der Equity-Methode bilanziert. Hierbei handelt es sich um die FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50 %), LBL Data Services B.V., Amsterdam, Niederlande (Hypoport-Anteil 50 %), Dutch Residential Mortgage Index B.V., Amsterdam, Niederlande (Hypoport-Anteil 50 %) und BAUFINEX Service GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50 %) sowie um die BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30 %), finconomy AG, München

(Hypoport-Anteil 25 %), ESG Screen17 GmbH, Frankfurt am Main (Hypoport-Anteil 25,1 %) und Genoflex GmbH, Nürnberg (Hypoport-Anteil 30 %), deren Anteile unmittelbar vom Konzern gehalten werden.

<b>At-equity bewertete Beteiligungen</b>	<b>2023 in TEUR</b>	<b>2022 in TEUR</b>
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresanfang	5.272	15.611
Zugänge	750	50
Abgänge	0	- 683
Umgliederungen	0	- 9.364
Anteiliges Jahresergebnis	- 548	- 342
<b>Beteiligungsbuchwert Stand Jahresende</b>	<b>5.474</b>	<b>5.272</b>

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

Die folgende Tabelle zeigt die zusammengefassten Ergebnis- und Bilanzdaten der at-equity bilanzierten Unternehmen.

<b>At-equity bewertete Unternehmen (Hypoport-Anteil)</b>	<b>2023 in TEUR</b>	<b>2022 in TEUR</b>
<b>Ergebnisrechnung</b>		
Umsatzerlöse	10.741	10.654
Vetriebskosten	- 3.482	- 2.414
Personalaufwand	- 4.737	- 4.368
Sonstige Aufwendungen	- 3.165	- 3.160
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	- 549	- 342
<b>Bilanzdaten</b>		
Langfristige Vermögenswerte	5.772	4.822
davon Sachanlagen	3	4
Kurzfristige Vermögenswerte	5.446	5.430
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.334	1.605
<b>Vermögen</b>	<b>11.218</b>	<b>10.251</b>
Eigenkapital	4.316	3.460
Langfristiges Fremdkapital	1.386	250
Kurzfristiges Fremdkapital	5.516	6.540
davon Finanzschulden	0	0
<b>Kapital</b>	<b>11.218</b>	<b>10.251</b>

#### 4.4 Vorräte

Vorräte	31.12.2023 in TEUR	31.12.2022 in TEUR
Unfertige Erzeugnisse	935	1.065
	935	1.065

Die unfertigen Erzeugnisse betreffen insbesondere mit 749 T€ (2022: 921 T€) Immobiliengutachten und Förderanträge.

#### 4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und gegen verbundene Unternehmen

Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2023 in TEUR	31.12.2022 in TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	64.288	68.279
Gemeinschaftsunternehmen	1.300	1.683
	65.588	69.962

Aufgrund der Kurzfristigkeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt deren Buchwert einen angemessenen Näherungswert zum beizulegenden Zeitwert dar.

Der Wertminderungsbestand auf Forderungen entwickelte sich wie folgt:

Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2023 in TEUR	2022 in TEUR
Stand 1. Januar	1.484	460
Zuführung zur Wertminderung auf Forderungen	589	1.279
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Forderungen	345	255
Stand 31. Dezember	1.728	1.484

Wertberichtigungen in Höhe von 618 T€ (2022: 414 T€) wurden direkt vorgenommen.

Im Hypoport-Konzern wird üblicherweise ein Zahlungsziel von 30 Tagen gewährt, bei einzelnen Gesellschaften bis zu 90 Tage. Die Altersstruktur der überfälligen, aber nicht wertgeminderten Forderungen stellt sich wie folgt dar:

<b>Überfälligkeiten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
1 - 90 Tage	2.657	1.912
90 - 180 Tage	669	2.804
180 - 360 Tage	1.254	3.748
mehr als 360 Tage	469	796
<b>Summe</b>	<b>5.049</b>	<b>9.260</b>

#### **4.6 Laufende Ertragsteueransprüche und sonstige Vermögenswerte**

Die laufenden Ertragsteueransprüche und sonstigen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		
Wertpapiere	37	94
	<b>37</b>	<b>94</b>
<b>Nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Aktive Rechnungsabgrenzung	5.193	4.528
Laufende Ertragsteueransprüche	3.904	4.276
Umsatzsteuerguthaben	456	431
Anzahlungen	105	278
Forderungen gegen Mitarbeiter	71	92
Provisionsvorauszahlungen	314	0
Sonstige	1.003	1.017
	<b>11.046</b>	<b>10.622</b>
	<b>11.083</b>	<b>10.716</b>

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

<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
Mietkautionen	213	273
Provisionsvorauszahlungen	0	47
	<b>213</b>	<b>320</b>

Einzelwertberichtigungen auf sonstige Forderungen wurden in Höhe von 331 T€ (2022: 1.000 T€) vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

#### 4.7 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

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

<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
Aktive latente Steuern		
Aus steuerlichen Verlustvorträgen	21.868	14.147
Rückstellungen	235	176
Sonstige temporäre Differenzen	5.659	1.045
Konsolidierung	1.752	1.672
Saldierung	7.518	1.221
	<b>21.996</b>	<b>15.819</b>

<b>Passive latente Steuern</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
Passive latente Steuern		
Immaterielle Vermögenswerte	21.952	21.122
Forderungen	2.211	2.553
Sonstige temporäre Differenzen	558	877
Saldierung	7.518	1.221
	<b>17.203</b>	<b>23.331</b>

#### 4.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
Guthaben bei Kreditinstituten	96.654	29.941
Kassenbestand	4	6
<b>Bilanz = Finanzmittelfonds lt. Kapitalflussrechnung</b>	<b>96.658</b>	<b>29.947</b>

#### 4.9 Gezeichnetes Kapital

Um die sich aus der Umbruchphase im Markt für Wohneigentum ergebenden Wachstumschancen zu nutzen, hat der Vorstand der Hypoport SE am 20. Januar 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage von 6.493.376,00 € um 378.788,00 € auf 6.872.164,00 € durch Ausgabe von 378.788 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien („Neue Aktien“) unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals zu erhöhen („Kapitalerhöhung“). Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die 378.788 Neuen Aktien mit Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2022 wurden im Rahmen einer Privatplatzierung mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) bei qualifizierten Anlegern platziert.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nun zum 31. Dezember 2023 6.872.164,00 € (31.12.2022: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.872.164 (31.12.2022: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Der rechnerische Wert der Stückaktien beträgt 1 Euro.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juni 2023 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 130.597.735,91 € auf neue Rechnung vorgetragen.

#### 4.10 Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 5. Mai 2017 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 8. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 2.799.061,00 € durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2020/I“). Der Vorstand entscheidet über einen möglichen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

Im Januar 2023 wurde von der Befugnis Gebrauch gemacht und das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage von 6.493.376 € um 378.788 € auf 6.872.164 € durch Ausgabe von 378.788 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien („Neue Aktien“) unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals erhöht. Das Genehmigte Kapital beträgt nach dieser teilweisen Ausnutzung noch 2.420.273,00 €.

#### 4.11 Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. Dezember 2023 183.955 eigene Aktien (entspricht 183.955,00 € bzw. 2,7 % Anteil am Grundkapital der Hypoport SE), die zur Weitergabe an Mitarbeitende und für Firmenkäufe vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2023 sind in folgender Übersicht dargestellt:

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

Die Abgabe eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.



Im Geschäftsjahr und in den Vorjahren ergaben sich folgende Transaktionen:

Stichtag/Zeitraum	Aktienanzahl	Grund der Change
Q4 2010	12.920	Aktienrückkauf
Q1 2011	- 10.250	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2011	- 1.027	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2011	- 248	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2011	- 349	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2012	- 5	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2012	37.490	Aktienrückkauf
Q3 2012	22.510	Aktienrückkauf
Q4 2012	- 385	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2013	- 20	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2013	- 3.378	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2013	- 258	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2013	- 425	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2014	- 10	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2014	- 3.302	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2014	13.009	Aktienrückkauf
Q4 2014	- 225	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2014	13.036	Aktienrückkauf
Q1 2015	- 7.648	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2015	33.655	Aktienrückkauf
Q2 2015	- 722	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2015	- 190	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2015	44.019	Aktienrückkauf
Q4 2015	- 845	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2015	8.448	Aktienrückkauf
Q1 2016	- 350	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2016	16.626	Aktienrückkauf
Q2 2016	- 2.697	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2016	15.736	Aktienrückkauf
Q3 2016	- 178	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2016	- 770	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2016	68.948	Aktienrückkauf
Q1 2017	- 147	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2017	- 1.976	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2017	- 38	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2017	- 2.382	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2018	- 1.723	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2018	- 94	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2018	- 458	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter

Stichtag/Zeitraum	Aktienanzahl	Grund der Change
Q4 2018	- 891	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.2018</b>	<b>245.406</b>	
Q1 2019	- 1.766	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2019	- 2.419	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2019	- 263	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2019	- 267	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.2019</b>	<b>240.691</b>	
Q1 2020	- 849	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q1 2020	- 45.000	Aktienverkauf
Q2 2020	- 498	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2020	- 114	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2020	- 334	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.2020</b>	<b>193.896</b>	
Q1 2021	- 516	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2021	- 115	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2021	- 91	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2021	- 213	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.2021</b>	<b>192.961</b>	
Q1 2022	- 565	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2022	- 2.432	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2022	- 203	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2022	- 1.250	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.2022</b>	<b>188.511</b>	
Q1 2023	- 3.050	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q2 2023	- 438	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q3 2023	- 305	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
Q4 2023	- 763	Aktienbasierte Vergütung Mitarbeiter
<b>31.12.2023</b>	<b>183.955</b>	

#### 4.12 Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der beigefügten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen (Jahr 2001: 400 T€, Jahr 2018: 46,9 Mio. € und Jahr 2023: 48,9 Mio. €), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 – 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien, das Aufgeld aus der im Jahr 2018 erfolgten Ausgabe von neuen Aktien (46,9 Mio. €), Beträge aus dem Verkauf von Aktien

(14.062 T€) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeitende (5.074 T€, davon im Geschäftsjahr 2023: 471 T€).

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

Ferner werden hier alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe von 7 T€ (2022: 7 T€) ausgewiesen. Die im Zusammenhang mit der im Berichtsjahr vorgenommenen Kapitalerhöhung in Höhe von 50.000 T€ stehenden Transaktionskosten in Höhe von 1.099 T€ wurden mit der Kapitalrücklage verrechnet.

#### **4.13 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter und Finanzinformationen für Tochterunternehmen mit nicht beherrschendem Anteil**

Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 2.039 T€ (31.12.2022: 1.633 T€), von denen 900 T€ (31.12.2022: 806 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 49,975 %), 110 T€ (31.12.2022: 110 T€) auf die GENOPACE GmbH, Berlin, (Minderheitenanteil 54,975 %), 5 T€ (31.12.2022: 3 T€) auf die Baloise Service GmbH, Bayreuth, (Minderheitenanteil 30,0 %), 2.340 T€ (31.12.2022: 190 T€) auf die FUNDINGPORT GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 30 %), minus 1.317 T€ (31.12.2022: minus 781 T€) auf die Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien (Minderheitenanteil 30 %), 0 T€ (31.12.2022: 938 T€) auf die ePension GmbH & Co. KG, Hamburg (Minderheitenanteil 0 %), 0 T€ (31.12.2022: 0 T€) auf die ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 0 %), 0 T€ (31.12.2022: 60 T€) auf die ePension Holding GmbH, Berlin (Minderheitenanteil 0 %) und 0 T€ (31.12.2022: 307 T€) auf die E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 0 %), entfallen.

Zwischen der Hypoport SE und der GENOPACE GmbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, wodurch das gesamte Jahresergebnis 2023 der GENOPACE GmbH in Höhe von minus 101 T€ (2022: Verlust 116 T€) im Konzern verbleibt.

Im Folgenden werden zusammengefasste Finanzinformationen für die Starpool Finanz GmbH, die als wesentlicher Packager ertragsneutrale Vertriebsunterstützung für die Plattformpartner im Konzern anbietet, dargestellt.

**Zusammengefasste Gesamtergebnisrechnung  
Starpool Finanz GmbH**

	<b>2023 in TEUR</b>	<b>2022 in TEUR</b>
Umsatzerlöse	32.871	50.363
Ergebnis vor Ertragsteuern	401	979
Ertragsteuern	(213)	(437)
Ergebnis nach Ertragsteuern	188	542
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	188	542
Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Gesamtergebnis	94	271
Auf nicht beherrschende Anteilseigner gezahlte Dividenden	0	0

**Zusammengefasste Kapitalflussrechnung Starpool Finanz GmbH**

	<b>2023 in TEUR</b>	<b>2022 in TEUR</b>
Cashflow	218	585
Change des Working Capitals	(7.440)	(1.909)
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	(7.222)	(1.325)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.942	(8.007)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Zahlungswirksame Change des Finanzmittelfonds	(3.280)	(9.331)
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.896	13.227
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	616	3.896

**Zusammengefasste Bilanz Starpool Finanz GmbH**

	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Vermögenswerte	12.997	21.960
Verbindlichkeiten	(11.202)	(20.354)
Gesamtes kurzfristiges Nettovermögen	1.795	1.606
<b>Langfristig</b>		
Vermögenswerte	18	45
Verbindlichkeiten	(11)	(37)
Gesamtes langfristiges Nettovermögen	7	8
<b>Nettovermögen</b>	<b>1.802</b>	<b>1.614</b>

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

#### 4.14 Finanzverbindlichkeiten

Insgesamt setzen sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Finanzverbindlichkeiten	31.12.2023 in TEUR	31.12.2022 in TEUR
<b>langfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	108.287	90.099
Hypotheken	518	565
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	44.686	71.529
	153.491	162.193
<b>kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	20.690	16.877
Hypotheken	58	47
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	9.333	8.545
	30.081	25.469
	183.572	187.662

Die Finanzverbindlichkeiten sind teilweise festverzinslich, teilweise handelt es sich um variable Verzinsung, die von der Entwicklung des EURIBOR zuzüglich einer Bankmarge abhängt. Die Zinssätze variieren zwischen 0,59 % und 5,04 % (2022: 0,59 % und 2,30 %). Diese Zinssätze entsprechen den marktüblichen Zinssätzen für die jeweiligen Finanzverbindlichkeiten und Gesellschaften.

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

Überleitungsrechnung Finanzverbindlichkeiten in T€	31.12.22	Zahlungswirksame Veränderungen	Nicht-zahlungswirksame Veränderungen			31.12.2023
			Erwerbe	Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts	Umgliederung Fristigkeiten	
Langfristige Darlehen	90.098	40.000	0	0	- 21.811	108.287
Langfristige Hypotheken	565	0	0	0	- 47	518
Sonstige langfristige Finanz- verbindlichkeiten	71.528	0	0	- 16.098	- 10.744	44.686
Kurzfristige Darlehen	16.877	- 17.998	0	0	21.811	20.690
Kurzfristige Hypotheken	47	- 36	0	0	47	58
Sonstige kurzfristige Finanz- verbindlichkeiten	8.545	- 9.956	0	0	10.744	9.333
	187.660	12.010	0	- 16.098	0	183.572

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

<b>Kreditlinie</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
Kreditlinie	15.000	15.000
Inanspruchnahme	1.973	0
<b>Verfügbare Kreditlinie</b>	<b>13.027</b>	<b>15.000</b>

Die mit den Finanzschulden verbundenen Zinsänderungsrisiken und vertraglichen Zinsanpassungstermine stellen sich am Bilanzstichtag wie folgt dar:

<b>Fälligkeiten vertraglicher Zahlungsströme aus Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
6 Monate oder kürzer	10.374	8.471
6 - 12 Monate	10.374	8.458
1 - 5 Jahre	83.891	67.262
Über 5 Jahre	24.914	23.397
	<b>129.553</b>	<b>107.588</b>

Die Restlaufzeit langfristiger Finanzschulden beträgt:

<b>Fälligkeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
Zwischen 1 und 2 Jahren	27.484	23.299
Zwischen 2 und 5 Jahren	84.392	68.547
Über 5 Jahre	41.615	70.347
	<b>153.491</b>	<b>162.193</b>

Die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden lauten:

<b>Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden</b>	<b>Buchwerte in TEUR</b>		<b>Beizulegender Zeitwert in TEUR</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.805	90.664	113.477	91.453
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	44.686	71.529	44.686	71.529
	<b>153.491</b>	<b>162.193</b>	<b>158.163</b>	<b>162.982</b>

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

Die ausgewiesenen Buchwerte kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten entsprechen annähernd den beizulegenden Zeitwerten.

#### **4.15 Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

<b>Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
<b>Steuerverbindlichkeiten</b>		
Lohn- und Kirchensteuer	1.971	2.700
Umsatzsteuer	1.605	989
	<b>3.576</b>	<b>3.689</b>
<b>Personal</b>		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Urlaubsguthaben	2.142	1.964
Lohn- und Gehalt	1.418	2.195
Abfindungen	1.003	2.409
Tantiemen	4.570	4.209
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Altersteilzeit	114	726
Schwerbehindertenabgabe	49	217
Sozialabgaben	387	172
Berufsgenossenschaft	16	43
	<b>9.699</b>	<b>11.935</b>
<b>Sonstige</b>		
davon finanzielle Verbindlichkeiten		
Weiterzuleitende Provisionen	473	102
Jahresabschlusskosten	615	344
Ausstehende Rechnungen	1.665	949
Kaufpreisverbindlichkeiten	13.144	12.264
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
abgegrenzter Ertrag	1.166	1.382
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	874	954
Übrige	1.675	2.293
	<b>19.612</b>	<b>18.288</b>
	<b>32.887</b>	<b>33.912</b>

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

<b>Langfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>	<b>31.12.2022 in TEUR</b>
Mietkautionen	220	220
Kaufpreisverbindlichkeiten	0	20.000
	<b>220</b>	<b>20.220</b>

Die langfristigen Kaufpreisverbindlichkeiten im Vorjahr betrafen eine Earn-Out- Verbindlichkeit.

#### 4.16 Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

<b>Rückstellungen</b>	<b>01.01.2023 in TEUR</b>	<b>Verbrauch in TEUR</b>	<b>Zuführung in TEUR</b>	<b>31.12.2023 in TEUR</b>
<b>langfristige Rückstellungen</b>				
Stornierungen	47	47	0	0
	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>kurzfristige Rückstellungen</b>				
Stornierungen	159	7	88	240
Wertguthaben	196	40	40	196
Gewährleistungen	178	178	61	61
	<b>533</b>	<b>225</b>	<b>189</b>	<b>497</b>

Die Rückstellungen für Gewährleistungen betreffen Softwareentwicklung. Die Rückstellungen für Stornierungen betreffen voraussichtliche Provisionsrückzahlungen an Versicherungen aufgrund von Versicherungsrücktritten der Versicherungsnehmer.



## 5. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Cashflows aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt, der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend von dem Konzernjahresergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern indirekt abgeleitet. Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus der Währungsumrechnung und den Änderungen im Konsolidierungskreis bereinigt.

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

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

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

Die Zusammensetzung und Überleitung des Finanzmittelfonds zur Bilanz ist unter 4.8 erläutert.

## 6. Konzernsegmentberichterstattung

Der Hypoport-Konzern stellt seine Konzernsegmentberichterstattung entsprechend der internen Organisations- und Berichtsstruktur nach Segmenten auf. Im Rahmen dieser Organisationsstruktur unterscheidet der Konzern bis Ende des Geschäftsjahres 2023 grundsätzlich vier Segmente (Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform) und ein funktionsorientiertes (Administration) Segment. In den Segmenten sind verschiedene Geschäftsfelder mit homogenen Chancen und Risiken zusammengefasst.

Das Segment Kreditplattform richtet sich an die Zielgruppe Finanzvertriebe und Produktanbieter von Finanzdienstleistungen. Kernprodukt des Segments Kreditplattform ist der seit 1999 entwickelte Marktplatz EUROPACE. Über EUROPACE wickeln unabhängige Vertriebe ihr Finanzierungsgeschäft mit den vertretenen Produktanbietern ab.

Das Segment Privatkunden bietet über die zwei Vertriebskanäle (Online- und Standortvertrieb) Baufinanzierungen, Privatkredite, Versicherungen, Giro- und Tagesgeldkonten an.

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vertrieb, Bewertung und Verwaltung von Immobilien. Des Weiteren unterstützt dieser Bereich Emittenten durch Serviceleistung und Informationstechnologie.

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Dazu gehören Firmen, die mit ihrer Technologie Teillösungen der Versicherungsplattform darstellen oder als Abwicklungsdienstleister das Versicherungsplattformgeschäft fördern.

Im Segment Holding werden die Aufwendungen der Holding für die Bereiche Leitung, Verwaltung, Rechnungs- und Personalwesen zusammengefasst. Unter der Rubrik Überleitung werden die Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

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

Der Ertrag auf Segmentebene (EBIT) und die Gesamterlöse (Umsatz) stellen als Summe der Geschäftsentwicklung in den einzelnen Geschäftssegmenten die wesentlichen Kennzahlen dar.

Sofern sich ein Segment aus mehreren Gesellschaften zusammensetzt, wurden gegenseitige intrasegmentäre Beziehungen durch Konsolidierungsmaßnahmen eliminiert. Intersegmentär erbrachte Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich zu marktüblichen Preisen abgerechnet. Bei Konzernumlagen werden die tatsächlich angefallenen Einzelkosten verrechnet.

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

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

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

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden nach dem Zeitbezug der Umsatzrealisierung:

Zeitbezug der Umsatzrealisierung in TEUR	Kreditplattform		Privatkunden		Immobilienplattform		Versicherungsplattform	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	155.807	205.747	81.706	124.461	40.659	51.031	48.934	45.267
Über einen Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	15.760	12.899	16.025	14.960
<b>Insgesamt</b>	<b>155.807</b>	<b>205.747</b>	<b>81.706</b>	<b>124.461</b>	<b>56.419</b>	<b>63.930</b>	<b>64.959</b>	<b>60.227</b>

Zeitbezug der Umsatzrealisierung in TEUR	Holding		Überleitung		Konzern	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	1.002	1.088	0	0	328.108	427.594
Über einen Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	31.785	27.859
<b>Insgesamt</b>	<b>1.002</b>	<b>1.088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>359.893</b>	<b>455.453</b>

Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 359,9 Mio. € (2022: 455,5 Mio. €) werden 8,3 Mio. € (2022: 7,8 Mio. €) mit Kunden mit Sitz im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt.

Im Konzern wurden im Vorjahr mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 61,8 Mio. € erzielt.

Im Geschäftssegment Kreditplattform werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 17,6 Mio. € (2022: ein Produktpartner: 42,2 Mio. €) getätigt. Im Geschäftssegment Privatkunden werden mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 10,2 Mio. € (2022: mit zwei Produktpartnern Umsatzerlöse in Höhe von 17,3 Mio. € und 17,2 Mio. €) getätigt. Die externen Umsatzerlöse im Segment Holding betreffen im Wesentlichen Erträge aus Vermietungen sowie Erträge aus Dienstleistungen für Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

<b>2023 in TEUR</b>	<b>Kredit- plattform</b>	<b>Privat- kunden</b>	<b>Immobilien- plattform</b>	<b>Versicherungs- plattform</b>	<b>Holding</b>	<b>Überleitung</b>	<b>Konzern</b>
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>	<b>155.807</b>	<b>81.706</b>	<b>56.419</b>	<b>64.959</b>	<b>1.002</b>	<b>0</b>	<b>359.893</b>
Vorjahr	205.747	124.461	63.930	60.227	1.088	0	455.453
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>	<b>805</b>	<b>209</b>	<b>1.006</b>	<b>411</b>	<b>27.089</b>	<b>- 29.520</b>	<b>0</b>
Vorjahr	1.344	193	691	419	31.899	- 34.546	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>	<b>156.612</b>	<b>81.915</b>	<b>57.425</b>	<b>65.370</b>	<b>28.091</b>	<b>- 29.520</b>	<b>359.893</b>
Vorjahr	207.091	124.654	64.621	60.646	32.987	- 34.546	455.453
<b>Rohertrag</b>	<b>93.610</b>	<b>26.995</b>	<b>53.428</b>	<b>33.141</b>	<b>28.091</b>	<b>- 27.089</b>	<b>208.176</b>
Vorjahr	125.142	42.949	60.669	31.140	32.987	- 31.899	260.988
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>29.212</b>	<b>7.838</b>	<b>- 5.400</b>	<b>6.923</b>	<b>12.611</b>	<b>0</b>	<b>51.184</b>
Vorjahr	53.986	19.503	- 4.507	843	- 12.112	0	57.713
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>18.609</b>	<b>7.349</b>	<b>- 17.794</b>	<b>1.457</b>	<b>3.677</b>	<b>0</b>	<b>13.298</b>
Vorjahr	44.186	18.951	- 11.872	- 4.807	- 21.783	0	24.675
<b>Segmentvermögen</b>	<b>168.055</b>	<b>26.359</b>	<b>162.300</b>	<b>164.046</b>	<b>343.448</b>	<b>- 238.434</b>	<b>625.774</b>
Vorjahr	168.127	36.375	181.223	179.984	350.006	- 332.099	583.616
<b>Segmentsschulden</b>	<b>76.414</b>	<b>17.578</b>	<b>54.230</b>	<b>166.006</b>	<b>209.337</b>	<b>- 238.434</b>	<b>285.131</b>
Vorjahr	90.687	27.341	75.343	200.346	249.260	- 332.099	310.878
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>13.978</b>	<b>809</b>	<b>8.360</b>	<b>6.465</b>	<b>573</b>	<b>0</b>	<b>30.185</b>
Vorjahr	16.609	1.474	8.897	7.285	1.713	0	35.978
<b>Segmentabschreibungen</b>	<b>10.603</b>	<b>489</b>	<b>12.394</b>	<b>5.466</b>	<b>8.934</b>	<b>0</b>	<b>37.886</b>
Vorjahr	9.800	552	7.365	5.650	9.671	0	33.038
<b>Wesentliche zahlungs- unwirksame Aufwendungen</b>	<b>4.108</b>	<b>961</b>	<b>3.676</b>	<b>1.634</b>	<b>2.063</b>	<b>0</b>	<b>12.442</b>
Vorjahr	4.419	926	4.374	2.483	1.428	0	13.630

Von den langfristigen Vermögenswerten von insgesamt 451.510 T€ (2022: 471.926 T€) sind 59.260 T€ (2022: 53.177 T€) im europäischen Ausland gelegen, davon 49.268 T€ (2022: 42.935 T€) in Irland. Die langfristigen Vermögenswerte im Inland betragen 392.250 T€ (2022: 418.749 T€).

Die Buchwerte bzw. Ergebnisbeiträge der at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen betragen im Segment Kreditplattform 1.024 T€ (2022: 832 T€) bzw. minus 407 T€ (2022: minus 277 T€), im Segment Immobilienplattform 344 T€ (2022: 410 T€) bzw. minus 65 T€ (2022: minus 12 T€) im Segment Versicherungsplattform 4.105 T€ (2022: 4.031 T€) bzw. minus 76 T€ (2022: minus 53 T€).

Mit Ablauf des Geschäftsjahres zum 31.12.2023 und mit Wirkung ab Januar 2024 wurde die bisherige Segmentierung angepasst. Die Hypoport-Tochterunternehmen werden zukünftig in drei Segmente gruppiert: Real Estate & Mortgage Platforms, Financing Platforms und Insurance Platforms.

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

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

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

Hypoport verspricht sich von dieser Reorganisation, die Komplexität im Konzern zu reduzieren und gleichzeitig Effizienzgewinne bei der jeweiligen Marktbearbeitung zu heben.

Die Geschäftsentwicklung im Jahr 2023 hätte sich vergleichbar wie folgt dargestellt:

2023 in TEUR	Real Estate & Mortgage Platforms	Financing Platforms	Insurance Platforms	Holding	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden	223.337	70.595	64.959	1.002	0	359.893
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	1.462	513	411	27.089	- 29.475	0
Segmenterlöse, gesamt	224.799	71.108	65.370	28.091	- 29.475	359.893
Rohertrag	114.572	59.435	33.167	28.091	- 27.089	208.176
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	19.693	11.758	7.053	12.680	0	51.184
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2.218	5.877	1.457	3.746	0	13.298
Segmentvermögen	169.879	182.593	164.036	347.700	- 238.434	625.774
Segmentsschulden	97.397	48.862	166.006	211.300	- 238.434	285.131
Segmentinvestitionen	17.207	5.924	6.465	589	0	30.185
Segmentabschreibungen	17.475	5.881	5.596	8.934	0	37.886
Wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen	4.355	4.390	1.634	2.063	0	12.442

## 7. Sonstige Angaben

### 7.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet-, Leasing- und Wartungsverträgen in Höhe von insgesamt 59,4 Mio. € (31.12.2022: 59,5 Mio. €). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 10,3 Mio. € (31.12.2022: 9,9 Mio. €) innerhalb eines Jahres, 29,9 Mio. € (31.12.2022: 26,9 Mio. €) im Zeitraum von ein bis fünf Jahren und 19,2 Mio. € (31.12.2022: 22,7 Mio. €) in mehr als fünf Jahren fällig. Im Berichtsjahr betrugen die Miet- und Leasingaufwendungen (Mindestleasing) 13.252 T€ (2022: 11.884 T€). Es wurden durch Untervermietung Mieteinnahmen in Höhe von 1.754 T€ (2022: 958 T€) erzielt. Für 2024 werden Mieteinnahmen aus Untermietverträgen in Höhe von rund 1.800 T€ erwartet.

Der Konzern besitzt für die wesentlichen Büro-Mietverträge Verlängerungsoptionen von fünf Jahren.

### 7.2 Rechtsstreitigkeiten

Weder die Hypoport SE noch ihre Tochtergesellschaften sind an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt oder beteiligt gewesen, die einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage zum 31. Dezember 2023 haben könnten und es sind auch keine solchen Verfahren absehbar. Für alle eventuellen finanziellen Belastungen aus Gerichts- oder Schiedsverfahren wurden wie in

den vergangenen Jahren bei den jeweiligen Konzerngesellschaften in angemessener Höhe Rückstellungen gebildet. Insgesamt werden derartige Belastungen voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf die zukünftige finanzielle Lage haben.

### 7.3 Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

Des Weiteren müssen nach IAS 24 Personen angegeben werden, die einen maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen ausüben können.

Unter die Begriffsbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport SE ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Konzernvorstands und Aufsichtsrats der Hypoport SE sowie deren nahe Familienangehörige.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen werden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen. Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Konzernvorstands betrugen für das Geschäftsjahr 2023 1,3 Mio. € (2022: 1,3 Mio. €), die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen 300 T€ (2022: 300 T€). Es handelt sich jeweils vollständig um kurzfristig fällige Leistungen.

Die Mitglieder des Konzernvorstands und des Aufsichtsrats mit direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport SE zum 31. Dezember 2023 gehen aus folgender Übersicht hervor:

	<b>Aktien in Stück</b> <b>31.12.2023</b>	<b>Aktien in Stück</b> <b>31.12.2022</b>
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.240.381	2.240.381
Stephan Gawarecki	101.802	101.802
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dieter Pfeiffenberger	2.000	2.000
Roland Adams	0	0
Martin Krebs	115	115

Herr Ronald Slabke, Berlin, hält 32,6% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 31,2% der Stimmrechtsanteile der Revenia GmbH, Berlin, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Sämtliche Gesellschaftsanteile der Revenia GmbH werden von Herrn Ronald Slabke, Vorsitzender des Vorstands der Hypoport SE, gehalten.

Herr Stephan Gawarecki, Preetz, hält 1,5% der Hypoport Aktien. Davon sind ihm 1,5% der Stimm-

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

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 1.262 T€ (2022: 1.360 T€) erzielt. Die Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen betrugen zum 31. Dezember 2023 1.300 T€ (2022: 1.683 T€) und die Verbindlichkeiten 3.237 T€ (2022: 1.782 T€).

#### **7.4 Vorstand**

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

- Ronald Slabke (Vorsitzender des Vorstands), Diplom-Betriebswirt, Berlin, verantwortlich für die Segmente Kreditplattform und Immobilienplattform sowie die Themen Kapital, Informationstechnologie, Neue Märkte und strategische Beteiligungen, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG, EUROPACE AG, FIO SYSTEMS AG, Future Finance SE, Hypoport Insurance AG, REM CAPITAL AG und Value AG sowie Mitglied des Hochschulrats der Technischen Universität Dresden
- Stephan Gawarecki, Diplom-Betriebswirt, Berlin, verantwortlich für die Segmente Privatkunden und Versicherungsplattform sowie die Themen Personalwesen und Verwaltung, Mitglied des Aufsichtsrates der Dr. Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG, Dr. Klein Wowi Digital AG und Smart InsurTech AG

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betrugen für das Geschäftsjahr 2023 1,3 Mio. € (2022: 1,3 Mio. €).

#### **7.5 Aufsichtsrat**

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

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen für das Geschäftsjahr 2023 300 T€ (2022: 300 T€).



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

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

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 Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 27. Oktober 2021 mitgeteilt, dass sie am 25. Oktober 2021 Stimmrechte in Höhe von 3,002 % (194.899 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, 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 Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 11. Mai 2023 mitgeteilt, dass sie am 10. Mai 2023 Stimmrechte in Höhe von 3,13 % (214.871 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Lübeck, 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 Baillie Gifford & Co, Edinburgh, Großbritannien, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 25. September 2023 mitgeteilt, dass sie am 21. September 2023 Stimmrechte in Höhe von 7,80 % (535.770 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 3. Januar 2024 mitgeteilt, dass sie am 29. Dezember 2023 Stimmrechte in Höhe von 4,50 % (309.131 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligten im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite des Hypoport-Konzerns zur Verfügung <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/>. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten zwischenzeitlich überholt sein können.

### 7.7 Aktienbasierte Vergütung

Die Mitarbeitenden erhalten in Abhängigkeit von der Betriebszugehörigkeit eine bestimmte Anzahl an Aktien der Hypoport SE und bei Erreichen bestimmter Unternehmensziele Aktien im Wert von 360,00 €. Der im Berichtsjahr erfasste Gesamtaufwand betrug wie im Vorjahr 0 T€. Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten aus aktienbasierten Vergütungen beträgt 427 T€ (2022: 731 T€).

### 7.8 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Das für Dienstleistungen des Abschlussprüfers BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Geschäftsjahr 2023 angefallene Gesamthonorar von 248 T€ (2022: 189 T€) betraf Abschlussprüfungsleistungen mit 248 T€ (2022: 177 T€) und andere Bestätigungsleistungen mit 0 T€ (2022: 12 T€).

### 7.9 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 2.199 (2022: 2.469) Angestellte beschäftigt.

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen verteilen sich auf die Segmente wie folgt:

Mitarbeiterstatistik	2023		2022		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Kreditplattform	584	27	591	24	- 7	- 1
Privatkunden	242	11	275	11	- 33	- 12
Immobilienplattform	824	37	909	37	- 85	- 9
Versicherungsplattform	348	16	431	17	- 83	- 19
Holding	201	9	263	11	- 62	- 24
	<b>2.199</b>		<b>2.469</b>		<b>- 270</b>	<b>- 11</b>

#### 7.10 Finanzrisikomanagement

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktpreisrisiko, dem Kreditrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem zinsbedingten Cashflow-Risiko. Der Konzern nutzt keine derivativen Finanzinstrumente, um sich gegen bestimmte Risiken abzusichern.

Der Konzern ist nur einem sehr begrenzten Fremdwährungsrisiko ausgesetzt, da nur in sehr geringer Höhe Forderungen und Verbindlichkeiten auf Währungen lauten, die nicht der funktionalen Währung des Unternehmens entsprechen.

Hätte sich am 31. Dezember 2023 der Kurs des Euro zum US-Dollar um 10 % verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (2022: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Hätte sich am 31. Dezember 2023 der Kurs des Euro zum Pfund Sterling um 10 % verändert, wären die Nachsteuergewinne, sofern alle anderen Variablen konstant geblieben wären, für das Gesamtjahr um 0 T€ (2022: 0 T€) höher bzw. niedriger ausgefallen.

Ein Kreditrisiko für den Konzern resultiert vornehmlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Provisionsvorschüssen sowie aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Wertberichtigungen für voraussichtlich uneinbringliche Forderungen, die grundsätzlich von der Geschäftsleitung des Konzerns auf Grundlage von Erfahrungen aus der Vergangenheit und des derzeitigen wirtschaftlichen Umfeldes geschätzt werden, waren im Geschäftsjahr in Höhe von 1.686 T€ (2022: 2.733 T€) erforderlich.

Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln ist beschränkt, da diese bei Banken mit guter Bonität gehalten werden.

Im Konzern liegt keine signifikante Konzentration von Kreditrisiken vor, da die Risiken über eine große Zahl von Vertragsparteien und Kunden verteilt sind.

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

Liquiditätsrisiken bestehen im Wesentlichen aufgrund der starken Expansion des Konzerns. Die mit der Expansion des Konzerns verbundenen Risiken werden vom Vorstand überwacht und sind wegen der guten Liquidität und Eigenkapitalquote derzeit von untergeordneter Bedeutung.

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

Entwicklung des Bestandes		Fälligkeit				
Angaben in T€	weniger als 1 Monat	1 - 3 Monate	3 Monate bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
festverzinsliche Finanz- verbindlichkeiten	213	5.520	17.073	88.799	25.951	137.556
Vorjahr	133	4.265	13.918	70.312	23.541	112.169
Leasingverbindlichkeiten	778	1.556	6.999	28.032	16.654	54.019
Vorjahr	712	1.424	6.409	24.648	46.881	80.074
2023	991	7.076	24.072	116.831	42.605	191.575
Vorjahr	845	5.689	20.327	94.960	70.422	192.243

Da der Konzern keine wesentlichen verzinslichen Vermögenswerte hält, sind der Konzerngewinn und der operative Cashflow weitgehend unabhängig von Änderungen des Marktzinssatzes.

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

#### 7.11 Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

Im Hypoport-Konzern sind die Finanzinstrumente den folgenden Kategorien nach IFRS 9 zugeordnet: Fortgeführte Anschaffungskosten, sonstige finanzielle Verpflichtungen und fair value through profit or loss (FVTPL). Die OCI-Option wird nicht gewählt.

Im Hypoport-Konzern sind nur Anteile an drei unwesentlichen Tochterunternehmen und eine Beteiligung enthalten, alle anderen Beteiligungen werden vollkonsolidiert oder at equity einbezogen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechende Bilanzposition über. Da die Bilanzpositionen „Sonstige Forderungen“ und „Sonstige Verbindlichkeiten“ sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte bzw. nicht finanzielle Verbindlichkeiten enthalten, dient die Spalte „Nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten“ dieser Überleitung.

Finanzinstrumente 2023	zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	nachrichtlich: beizulegen- der Zeitwert	zum beizulegen- den Zeitwert bewertet	nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten	
	Buchwert 31.12.2023		Buchwert	Buchwert	Buchwert in der Bilanz
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65.588	-	-	-	65.588
Kredite und Forderungen	65.588	65.588	-	-	65.588
Finanzielle Vermögenswerte	1.207	-	-	-	1.207
Kredite und Forderungen	1.207	1.207	-	-	1.207
Sonstige Vermögenswerte	37	-	-	11.259	11.296
Kredite und Forderungen	37	37	-	-	37
nicht finanzielle Vermögenswerte				11.259	11.259
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	96.658	-	-	-	96.658
Kredite und Forderungen	96.658	96.658	-	-	96.658
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	-	-	-	-	<b>163.490</b>
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-	163.490
Finanzverbindlichkeiten	183.572	-	-	-	183.572
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	183.572	188.244	-	-	183.572
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.690	-	-	-	44.690
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	44.690	44.690	-	-	44.690
Sonstige Verbindlichkeiten	12.106	-	13.144	7.857	33.107
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	12.106	12.106	-	-	12.106
zu Zeitwerten bewertet	-	-	13.144	-	13.144
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	7.857	7.857
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	-	-	-	-	<b>253.512</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-	240.368
davon: zu Zeitwerten bewertet					13.144

<b>Finanzinstrumente 2022</b>	<b>zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet</b>	<b>nachrichtlich: beizulegen- der Zeitwert</b>	<b>zum beizulegen- den Zeitwert bewertet</b>	<b>nicht finanzielle Vermögenswerte/ Verbindlichkeiten</b>	<b>Buchwert in der Bilanz</b>
	<b>Buchwert 31.12.2022</b>		<b>Buchwert</b>	<b>Buchwert</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	69.962	-	-	-	69.962
Kredite und Forderungen	69.962	69.962	-	-	69.962
Finanzielle Vermögenswerte	961	-	-	-	961
Kredite und Forderungen	961	961	-	-	961
Sonstige Vermögenswerte	94	-	-	10.942	11.036
Kredite und Forderungen	94	94	-	-	94
nicht finanzielle Vermögenswerte				10.942	10.942
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	29.947	-	-	-	29.947
Kredite und Forderungen	29.947	29.947	-	-	29.947
<b>Finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	-	-	-	-	<b>100.964</b>
davon: Kredite und Forderungen	-	-	-	-	100.964
Finanzverbindlichkeiten	187.662	-	-	-	187.662
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	187.662	188.451	-	-	187.662
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.910	-	-	-	42.910
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	42.910	42.910	-	-	42.910
Sonstige Verbindlichkeiten	12.172	-	32.484	9.476	54.132
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	12.172	12.172	-	-	12.172
zu Zeitwerten bewertet	-	-	32.484	-	32.484
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	9.476	9.476
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	-	-	-	-	<b>275.228</b>
davon: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-	-	-	-	242.744
davon: zu Zeitwerten bewertet					32.484

Der beizulegende Zeitwert von Finanzverbindlichkeiten wird entsprechend der Stufe 2 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- und -abflüsse, abgezinst mit einem zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatz unter Berücksichtigung der jeweiligen Restlaufzeit der Verbindlichkeiten und des Ratings der Hypoport SE, ermittelt. Entsprechend der Stufe 3 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13 wird angenommen, dass der beizulegende Zeitwert von Forderungen und Krediten oder originären Verbindlichkeiten mit Ausnahmen von Finanzverbindlichkeiten dem Buchwert und dass der beizulegende Zeitwert von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten dem Nennwert entspricht. Sollte ein Marktwert oder Börsenkurs vorhanden sein, wird dieser als beizulegender Zeitwert angesetzt.

Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Forderungen und Verbindlichkeiten und Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalente weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die Aufwendungen, Erträge, Verluste und Gewinne aus Finanzinstrumenten lassen sich den folgenden Kategorien zuordnen:

Finanzinstrumente 2023 Ergebnisse in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertete Verbindlichkeiten	2023
Zinserträge	1.739	-	-	-	1.739
Zinsaufwendungen	-	-	-	- 3.030	- 3.030
Aufwendungen aus Wertminderungen	- 1.686	-	-	-	- 1.686
<b>Nettoergebnis</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 3.030</b>	<b>- 2.977</b>

Finanzinstrumente 2022 Ergebnisse in TEUR	Kredite und Forderungen	bis zur Endfälligkeit zu haltende Investitionen	Fair value/ held for trading	zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertete Verbindlichkeiten	2022
Zinserträge	141	-	-	-	141
Zinsaufwendungen	-	-	-	- 3.227	- 3.227
Aufwendungen aus Wertminderungen	- 2.733	-	-	-	- 2.733
<b>Nettoergebnis</b>	<b>- 2.592</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 3.227</b>	<b>- 5.819</b>

### 7.12 Kapitalrisikomanagement

Die Hypoport SE unterliegt keinen satzungsmäßigen Kapitalerfordernissen. Die Ziele des Hypoport-Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen zum einen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung, um den Anteilseignern weiterhin Erträge und den anderen Interessenten die ihnen zustehenden Leistungen bereitzustellen, zum anderen in der Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren und um die aus Darlehensverbindlichkeiten resultierenden Mindestkapitalanforderungen zu erfüllen. Für alle Darlehen wurden die vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

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

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2023 und zum 31. Dezember 2022 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023 in TEUR	31.12.2022 in TEUR
<b>Verschuldungsgrad</b>		
Finanzschulden	183.572	187.662
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	96.658	29.947
Nettofremdkapital	86.914	157.715
Eigenkapital	340.643	272.738
Verschuldungsgrad	26 %	58 %



### 7.13 Verzicht auf Offenlegung nach § 264 Abs. 3 HGB

Nachfolgende vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften haben die gemäß § 264 Abs. 3 HGB erforderlichen Bedingungen erfüllt und sind deshalb von der Offenlegung ihrer Jahresabschlussunterlagen, der Prüfung und Erstellung eines Lageberichts befreit:

- 1blick GmbH, Lübeck
- AMEXPool AG, Buggingen
- Ampr Software GmbH, Berlin
- Bayreuth Am Pfaffenfleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth
- Bestkredit-Service GmbH, Lübeck
- Corify GmbH, Berlin
- Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck
- Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck
- Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin
- Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck
- Europace AG, Berlin
- FIO SYSTEMS AG, Leipzig
- Future Finance SE, Lübeck
- GENOPACE GmbH, Berlin
- Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin
- Hypoport Holding GmbH, Berlin
- Hypoport hub SE, Berlin
- Hypoport InsurTech AG, Berlin (ehemals: Smart InsurTech AG, Berlin)
- Hypoport I&P GmbH, Berlin
- Hypoport Pluto Vorratsgesellschaft mbH, Berlin
- Maklaro GmbH, Hamburg
- OASIS Software GmbH, Berlin
- Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler
- Profit NewCo AG, Berlin
- Qualitypool GmbH, Lübeck
- Real Estate & Mortgage Bündelungs GmbH, Berlin
- REM CAPITAL AG, Stuttgart
- sia digital GmbH, Berlin
- Smart InsurTech AG, Berlin (ehemals: Smart InsurTech NewCo AG, Berlin)
- source.kitchen GmbH, Leipzig
- trinance GmbH, Lübeck
- Value AG the valuation group, Berlin
- Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin
- Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck
- Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm
- Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin

#### **7.14 Erklärung zur Unternehmensführung**

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

#### **7.15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

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

Lübeck, 1. März 2024

Hypoport SE - Der Vorstand



Ronald Slabke – Stephan Gawarecki



**Entwicklung des  
Konzernanlagevermögens 2023**

<b>I. Immaterielle Vermögenswerte</b>
1. Software, Lizenzen und ähnliche Rechte
2. Entwicklungsleistungen
3. Geschäfts- oder Firmenwert
4. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit
<b>II. Sachanlagen</b>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der und Bauten auf fremden Grundstücken
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung
3. Nutzungsrechte
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

**Anschaffungs- und Herstellungskosten**

Stand 01.01.23 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Neubewertung TEUR
49.140	1.849	181	1.016	0
167.613	23.284	0	8.433	0
229.083	0	0	0	0
9.126	4.020	0	-9.449	0
454.962	29.153	181	0	0
11.755	1	0	0	0
29.401	1.001	202	98	0
111.695	3.373	11.892	0	-19.633
708	30	0	-98	0
153.559	4.405	12.094	0	-19.633
608.521	33.558	12.275	0	-19.633

	Stand 31.12.23 TEUR	Kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.23 TEUR	Buchwerte	
		Stand 01.01.23 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR		Stand 31.12.23 TEUR	Vorjahr TEUR
	51.824	24.969	5.238	0	30.207	21.617	24.171
	199.330	82.865	19.767	0	102.632	96.698	84.748
	229.083	0	0	0	0	229.083	229.083
	3.697	0	0	0	0	3.697	9.126
	483.934	107.834	25.005	0	132.839	351.095	347.128
	11.756	1.527	301	0	1.828	9.928	10.228
	30.298	21.541	2.487	0	24.028	6.270	7.860
	83.543	34.909	10.093	11.892	33.110	50.433	76.786
	640	0	0	0	0	640	708
	126.237	57.977	12.881	11.892	58.966	67.271	95.582
	610.171	165.811	37.886	11.892	191.805	418.366	442.710

**Entwicklung des  
Konzernanlagevermögens 2022**

	Stand 01.01.22 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Veränderungen Konsolidierungskreis TEUR
<b>I. Immaterielle Vermögenswerte</b>					
1. Software, Lizenzen und ähnliche Rechte	41.974	2.954	31	425	3.818
2. Entwicklungsleistungen	141.722	23.702	0	2.189	0
3. Geschäfts- oder Firmenwert	222.409	0	0	0	6.674
4. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	6.041	6.703	1.004	-2.614	0
	<b>412.146</b>	<b>33.359</b>	<b>1.035</b>	<b>0</b>	<b>10.492</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der und Bauten auf fremden Grundstücken	12.425	9	679	0	0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	27.465	2.079	224	25	56
3. Nutzungsrechte	106.377	5.318	0	0	0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	202	531	0	-25	0
	<b>146.469</b>	<b>7.937</b>	<b>903</b>	<b>0</b>	<b>56</b>
	<b>558.615</b>	<b>41.296</b>	<b>1.938</b>	<b>0</b>	<b>10.548</b>

	Stand 31.12.22 TEUR	Kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.22 TEUR	Buchwerte	
		Stand 01.01.22 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR		Stand 31.12.22 TEUR	Vorjahr TEUR
	49.140	19.779	5.190	0	24.969	24.171	22.195
	167.613	68.976	13.889	0	82.865	84.748	72.746
	229.083	0	0	0	0	229.083	222.409
	9.126	500	504	1.004	0	9.126	5.541
	454.962	89.255	19.583	1.004	107.834	347.128	322.891
	11.755	949	578	0	1.527	10.228	11.476
	29.401	18.532	3.064	55	21.541	7.860	8.933
	111.695	25.096	9.813	0	34.909	76.786	81.281
	708	0	0	0	0	708	202
	153.559	44.577	13.455	55	57.977	95.582	101.892
	608.521	133.832	33.038	1.059	165.811	442.710	424.783

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben innerhalb der Hypoport SE („Gesellschaft“) im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023.

Der Aufsichtsrat nahm auch im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Er überwachte die Geschäftsführung durch den Vorstand kontinuierlich und begleitete den Vorstand beratend bei der Leitung des Unternehmens. Dabei konnte er sich stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Grundlage hierfür waren die ausführlichen, in schriftlicher und mündlicher Form erstatteten Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, die Risikolage, das Risikomanagement und relevante Fragen der Compliance, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über weitere wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wurde. Die Unterrichtung des Aufsichtsrats erfolgte turnusmäßig in den bzw. im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Auch außerhalb der Sitzungen bestand regelmäßiger Kontakt zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, wodurch der Aufsichtsrat stets über aktuelle Ereignisse von besonderer Bedeutung informiert wurde. Der Aufsichtsrat informierte sich ferner selbst über wesentliche Entwicklungen. Sämtliche zustimmungspflichtige Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung wurden mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen sowie drei außerordentlichen Sitzungen zusammen. Hiervon fanden sieben Sitzungen via Videokonferenz sowie eine Sitzung als Präsenzsitzung statt. Auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurden ferner am 20. April 2023, am 09. Oktober 2023 sowie am 19. Oktober 2023 – jeweils nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung – Beschlüsse im Umlaufverfahren via E-Mail gefasst. An jeder Sitzung sowie bei der Beschlussfassung im Umlaufverfahren nahmen stets sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teil, die gemäß § 107 Absatz 4 Satz 2 AktG auch gleichzeitig die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind. Da die turnusmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats Tagesordnungspunkte enthielten, die zugleich auch Aufgaben des Prüfungsausschusses betrafen, tagte dieser im Geschäftsjahr 2023 ebenfalls in den fünf turnusmäßigen Sitzungen sowie in einer außerordentlichen Sitzung mit sämtlichen Mitgliedern.

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



## Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Vordergrund der Beratungen des Aufsichtsrats bzw. des Prüfungsausschusses standen vor allem Fragen aufgrund des geänderten Marktumfelds, der Restrukturierung der Hypoport-Gruppe sowie der Weiterentwicklung und der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, der einzelnen Geschäftsbereiche (Segmente) und der Hypoport-Gruppe insgesamt, wichtige geschäftliche Einzelvorgänge wie zum Beispiel die Kapitalerhöhung im Januar 2023, die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie zustimmungsbedürftige Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands.

In den außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen am 19. Januar 2023 sowie am 20. Januar 2023 befasste sich der Aufsichtsrat mit der geplanten Kapitalerhöhung unter teilweiser Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals und die internationale Privatplatzierung der neuen Aktien der Gesellschaft im Wege eines beschleunigten Platzierungsverfahrens und stimmte den vom Vorstand gefassten Beschlüssen in diesem Zusammenhang und somit der geplanten Kapitalerhöhung uneingeschränkt zu. Dementsprechend beschloss er weiterhin im Rahmen seiner Ermächtigung die Fassung der Satzung der Gesellschaft entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung zu ändern.

In der Sitzung am 24. Januar 2023 berichtete der Vorstand vorab über die Entwicklungen im vierten Quartal 2022, insbesondere die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Hypoport-Gruppe sowie Maßnahmen zur Kostensenkung.

Der Vorstand stellte außerdem die Geschäftspolitik sowie die strategische Planung vor. Hierbei ging es insbesondere um die Anpassung der Kosten und Strukturen der Hypoport-Gruppe an das geänderte Marktumfeld sowie die Stärkung der Profitabilität in allen Segmenten. Der Vorstand beantwortete die Fragen des Aufsichtsrates.

Die aktualisierte mehrjährige Unternehmensplanung insgesamt und je Segment nahm der Aufsichtsrat nach Beantwortung seiner Fragen durch den Vorstand zustimmend zur Kenntnis.

Der Vorstand stellte in dieser Sitzung auch die Risikotragfähigkeit der Hypoport-Gruppe zum 30.09.2022 dar und erörterte diese mit dem Prüfungsausschuss.

In der Sitzung am 21. März 2023 berichtete der Vorstand über das vierte Quartal 2022, welches vom deutlichen Rückgang des Immobilienfinanzierungsvolumens im Gesamtmarkt geprägt war. Der Vorstand berichtete zudem zu den Entwicklungen in den einzelnen Segmenten sowie über das Risikomanagementsystem, die Risikotragfähigkeit sowie die wesentlichsten Risiken der Hypoport-Gruppe zum 31. Dezember 2022. Der Vorstand beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats bzw. des Prüfungsausschusses.

Der Vorstand berichtete außerdem zum aktuellen Stand und Fortschritt bei der Restrukturierung der Hypoport-Gruppe insgesamt und je Segment für die Monate Januar und Februar 2023 sowie den Forecast für das erste Quartal 2023. Der Vorstand erläuterte dabei die wesentlichen Entwicklungen im Markt, das laufende Geschäft im begonnenen Geschäftsjahr sowie die Abweichungen zur Planung und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats.

Es wurden weiterhin die einzelnen Bestandteile der Vorstandsvergütung in aktualisierter Form vorgestellt. Es wurde festgestellt, dass alle Bestandteile mit den aktuell bestehenden Regelungen zur Vorstandsvergütung übereinstimmen.

Der Vorstand präsentierte zudem einen vorläufigen Vorschlag für die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2023, welche vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen wurde. Ferner verabschiedete der Aufsichtsrat die Erklärung zur Unternehmensführung für das Geschäftsjahr 2022.

Der Prüfungsausschuss befasste sich in dieser Sitzung mit dem ihm vorgelegten Bericht über die tatsächlich erbrachten Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers, nahm diesen zustimmend zur Kenntnis und prüfte die Erklärung zur Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2022. Er beschäftigte sich ferner mit dem Compliance-Management-Kurzbericht der Internen Revision über die Ereignisse im Geschäftsjahr 2022. Er nahm zur Kenntnis, dass im Jahr 2022 kein Compliance-Verstoß in der Hypoport-Gruppe verfolgt werden musste. Außerdem nahm der Prüfungsausschuss den Revisionsbericht „Corporate Benefits“ (Bericht zum Fortgang im Hinblick auf die identifizierten Handlungsfelder) im Hinblick auf bestehende Prozesse und etwaige Risiken zustimmend zur Kenntnis.

In einer weiteren Sitzung am 24. März 2023 nahm auch ein Vertreter des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft teil, welcher ausführlich über die von BDO durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2022 sowie des Konzernabschlusses 2022 berichtete und die Fragen des Prüfungsausschusses beantwortete. Dem Beschlussvorschlag des Prüfungsausschusses folgend hat der Aufsichtsrat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2022, den Konzernabschluss 2022 sowie die beiden Lageberichte geprüft und gebilligt. Außerdem hat der Aufsichtsrat sich dem Vorschlag des Vorstands, den Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen und dies der ordentlichen Hauptversammlung vorzuschlagen, angeschlossen.

Der vorgeschlagene variable Jahresbonus für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 sowie die Anpassung der Grundvergütung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2023 wurden vom Aufsichtsrat nach erfolgter Billigung des Jahresabschlusses 2022 einstimmig beschlossen.

Ferner verabschiedete der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022.

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung mit dem Entwurf der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2023 fasste der Aufsichtsrat am 20. April 2023 im Umlaufverfahren Beschluss über die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung am 02. Juni 2023 sowie über seine Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2023 mit Ausnahme

des Beschlussvorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns, welcher im Rahmen der Sitzung am 24. März 2023 bereits beschlossen wurde. Zudem beschloss der Aufsichtsrat den Vergütungsbericht der Gesellschaft gemäß § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2022 nebst Prüfungsvermerk des Abschlussprüfers der ordentlichen Hauptversammlung vorzulegen.

In der Aufsichtsratssitzung am 02. Juni 2023 im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung berichtete der Vorstand zum aktuellen Stand und Fortschritt bei der Restrukturierung der Hypoport-Gruppe insgesamt und je Segment für die Monate Januar bis April 2023 sowie den Forecast für das zweite Quartal 2023. Dabei berichtete der Vorstand über die wesentlichen Entwicklungen und Erwartungen im Markt und zum laufenden Geschäft der Hypoport-Gruppe sowie den wesentlichen Entwicklungen und Abweichungen zur Planung. Es folgte ein Bericht des Vorstands über das erste Quartal. Auch das Risikomanagementsystem sowie die Risikotragfähigkeit der Hypoport-Gruppe zum 31. März 2023 wurden inklusive aktualisierter Darstellung besprochen. Der Vorstand beantwortete die dahingehenden Fragen des Aufsichtsrats bzw. des Prüfungsausschusses.

In der Aufsichtsratssitzung am 29. August 2023 berichtete der Vorstand über wesentliche Entwicklungen im Markt und im Geschäft sowie zum aktuellen Stand und Fortschritt bei der Restrukturierung der Hypoport-Gruppe insgesamt und je Segment im zweiten Quartal 2023 sowie dem angelaufenen dritten Quartal 2023. Außerdem berichteten die beiden Vorstandsmitglieder der Value AG the valuation group über die vergangenen und aktuellen Entwicklungen der sich in Restrukturierung befindlichen Value AG the valuation group und gaben einen finanziellen Ausblick.

Der Vorstand berichtete weiterhin unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Marktumfelds über wichtige Entwicklungen im ersten Halbjahr 2023 und insbesondere im zweiten Quartal 2023 sowie über die konkreten Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsbereichen, gab Ausblicke auf das zweite Halbjahr 2023 und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats bzw. des Prüfungsausschusses.

Der Vorstand stellte in dieser Sitzung außerdem den Entwurf zur Neu-Segmentierung der Hypoport-Gruppe vor. Aus den aktuell bestehenden vier Segmenten Kreditplattform, Immobilienplattform, Privatkunden und Versicherungsplattform sollten drei Segmente gebildet werden. Der Vorstand beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats, welcher den Entwurf zustimmend zur Kenntnis nahm.

Weiterhin erläuterte der Vorstand den Risikomanagementbericht für das 2. Quartal 2023 sowie die Grundsätze der Risikotragfähigkeit. Er stellte die Risikotragfähigkeit der Hypoport-Gruppe zum 30. Juni 2023 dar, insbesondere in Bezug auf den Risikoindex, Risikokapital, Covenant-Grenzwerte sowie EBITDA-Puffer und Risikoschwellenwert. Der Vorstand beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses.

Der Aufsichtsrat fasste am 09. Oktober 2023 im Umlaufverfahren einen Beschluss über die Änderung des Terminplans für das Geschäftsjahr 2024.

Mit Umlaufbeschluss am 19. Oktober 2023 stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Darlehensvertrages mit der IKB Deutsche Industriebank AG (IKB) über einen Betrag in Höhe von 10 Mio. Euro zu.

Mit einem weiteren Umlaufbeschluss vom 19. Oktober 2023 stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Darlehensvertrages mit der Commerzbank AG über einen Betrag in Höhe von 10 Mio. Euro zu.

In der Aufsichtsratssitzung am 07. Dezember 2023 wurde das Segment Immobilienplattform mit dem Schwerpunkt Dr. Klein Wowi Digital AG vom Vorstand der Dr. Klein Wowi Digital AG präsentiert. Es wurden die Wachstumsentwicklung und -perspektiven, wesentliche wirtschaftliche Kennzahlen sowie Transformationsschritte zur Weiterentwicklung des Unternehmens sowie die Positionierung im Wettbewerb vorgestellt. Die Fragen des Aufsichtsrats hierzu wurden beantwortet.

Der Vorstand berichtete weiterhin zum Restrukturierungsfortschritt der Hypoport-Gruppe insgesamt und je Segment, insbesondere über die wesentliche Entwicklung der Hypoport-Gruppe im dritten Quartal 2023 sowie im angelaufenen vierten Quartal 2023, Abweichungen zur Planung sowie zu seinen Erwartungen für das restliche Geschäftsjahr 2023 sowie für das Geschäftsjahr 2024. Der Vorstand beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats zum Restrukturierungsfortschritt.

Anschließend präsentierte der Vorstand ein Update zum Restrukturierungsfortschritt der Value AG the valuation group. Es wurde der Gesamt-Case mit einem aktuellen finanziellen Ausblick und den wesentlichen Restrukturierungsmaßnahmen vorgestellt sowie die Fragen des Aufsichtsrates zum Restrukturierungsfortschritt der Value AG the valuation group beantwortet.

Der Vorstand berichtete anschließend über wesentliche Entwicklungen des Geschäftsverlaufs im dritten Quartal 2023 insgesamt und in allen vier Geschäftsbereichen, gab einen Ausblick für das gesamte Geschäftsjahr 2023 und beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses.

Der Vorstand präsentierte das neu formierte Kapital-Team der Hypoport SE, stellte die Auswirkungen der Kapitalerhöhung vom 20. Januar 2023 dar und gab ein Update zu den Investitionsprinzipien der Hypoport-Gruppe zum dritten Quartal. Der Vorstand berichtete außerdem zum Stand der laufenden Fremdfinanzierungen und der sich daraus ergebenden Finanzpolitik und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt präsentierte der Vorstand das Risikomanagement- und Risikoüberwachungssystem sowie das Interne Kontrollsystem. Er gab zudem einen Überblick über die Risikotragfähigkeit der Hypoport-Gruppe zum 30. September 2023 und einen Ausblick bis zum Ablauf des Geschäftsjahres. Es wurden insbesondere die Grundsätze der Risikoinventur, der Risikotragfähigkeit inklusive einer angepassten Einschätzung zum Risiko und zur Risikotragfähigkeit erläutert und die Fragen des Prüfungsausschusses dazu beantwortet.

Darüber hinaus stimmte der Aufsichtsrat der Abgabe der im Dezember 2023 veröffentlichten Entsprechenserklärung zu.

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

Der Prüfungsausschuss befasste sich abschließend mit dem Bericht der internen Revision zur Integration neuer Gesellschaften und nahm diesen zustimmend zur Kenntnis.

## Ausschüsse

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

## Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den Inhalten des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst und entsprechende Beschlüsse über die Befolgung der Empfehlungen und einzelne Ausnahmen hiervon gefasst. Weitere Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB. Ausführliche Erläuterungen zu Höhe und Struktur der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand finden sich im Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG, im Vergütungssystem des Aufsichtsrats, welches gemäß § 113 Absatz 3 AktG von der ordentlichen Hauptversammlung am 03. Juni 2022 beschlossen wurde sowie im Vergütungssystem des Vorstands, das gemäß § 120a Abs. 1 AktG von der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2021 gebilligt wurde. Die Vergütungssysteme sind jeweils auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Abgabe der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG beschlossen und die Entsprechenserklärung auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

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

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

## Jahres- und Konzernabschluss

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den von ihm nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss 2023, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2023 sowie beide Lageberichte, einschließlich des gesonderten, nichtfinanziellen Konzernberichts, außerdem den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vorgelegt. Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam den Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG erstellt und dem Abschlussprüfer zur Prüfung vorgelegt.

Die zum Abschlussprüfer gewählte BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und die beiden Lageberichte zum 31. Dezember 2023 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Zudem hat der Abschlussprüfer den Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG geprüft und einen Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts erstellt. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2023, den Konzernabschluss 2023 sowie die beiden Lageberichte geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 19. März 2024 berichtet und die an ihn gerichteten Fragen des Aufsichtsrats erschöpfend beantwortet. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Aufsichtsrat stimmt den Ergebnissen der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2023 und Konzernabschluss 2023 geprüft und gebilligt; der Jahresabschluss 2023 ist damit festgestellt. Ferner hat der Aufsichtsrat den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und diesen gebilligt. Der Aufsichtsrat hat sich dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

Den vorliegenden Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat in seiner Bilanzaufsichtsratssitzung am 19. März 2024 einstimmig festgestellt.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand, den Mitgliedern der Geschäftsleitungen sowie allen Mitarbeitenden für ihren tatkräftigen Einsatz in einem erneut herausfordernden Geschäftsjahr 2023.

Barsbüttel, 19. März 2024



Dieter Pfeiffenberger  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Corporate Governance

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

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

## Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben den Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 28. April 2022, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022, sorgfältig geprüft. Die Entsprechenserklärung wurde am 07. Dezember 2023 durch Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE abgegeben und ist unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> dauerhaft öffentlich zugänglich.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE, Berlin, erklären:

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

1. In Ziffer A.5 empfiehlt der Kodex 2022, dass im Lagebericht die wesentlichen Merkmale des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems beschrieben werden sollen und zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme Stellung genommen werden soll.

Abweichend davon verlangt § 289 Abs. 4 HGB, dass Kapitalgesellschaften im Sinne des § 264d HGB im Lagebericht die wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems allein im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess beschreiben. Hinsichtlich dieser auf den Rechnungslegungsprozess beschränkten Angaben bildete sich (auch in Umsetzung von DRS 20.K177 und DRS 20.K178) eine etablierte Praxis in Bezug auf Inhalt, Umfang und Intensität der erforderlichen Lageberichtserstattung heraus. Da eine vergleichbar etablierte Berichtspraxis in Bezug auf die von Ziffer A.5 des Kodex 2022 geforderte, weitergehende Berichterstattung derzeit noch nicht existiert, misst die Hypoport SE ihnen eine geringere Vergleichbarkeit und damit letztlich auch eine geringere Aussagekräftigkeit und Entscheidungsnützlichkeit bei. Der Vorstand ist der Ansicht, dass das gesamte interne Kontroll- und Risikomanagementsystem wirksam und angemessen ist. Vor diesem Hintergrund entschied man sich erneut dazu, derzeit noch von einer Aufnahme dieser zusätzlichen Angaben in den Lagebericht abzusehen. Der Vorstand wird die Entwicklungen der Berichts- und Prüfungspraxis in diesem Zusammenhang weiterhin beobachten und prüfen, ob zukünftig der Empfehlung von A.5 des Kodex 2022 sachgerecht entsprochen werden kann.

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat weder solche Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt noch ein Kompetenzprofil erarbeitet oder eine Qualifikationsmatrix veröffentlicht. Die amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2021 erneut bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über ihre Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt, zu Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die derzeitige Zusammensetzung der unternehmensspezifischen Situation weiterhin vollumfänglich und sachgerecht Rechnung trägt und sieht sich durch die erneute Wahl der von ihm vorgeschlagenen Aufsichtsratskandidaten bestätigt. Auch erfüllt das Gesamtgremium durch



die Expertise und Kompetenz seiner Mitglieder in jeder Hinsicht die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Geschäftstätigkeit und den unternehmensspezifischen Anforderungen der Hypoport SE ergeben. Der Aufsichtsrat ist daher der Auffassung, dass eine schriftliche Fixierung von konkreten Zielen für seine Zusammensetzung oder die Entwicklung eines gesonderten Kompetenzprofils bzw. einer Qualifikationsmatrix zum jetzigen Zeitpunkt unzweckmäßig ist und keinen Mehrwert bietet. So besteht durch eine solche Fixierung insbesondere die Gefahr, die Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten unangemessen einzuschränken. Der Aufsichtsrat meint darüber hinaus, dass aufgrund der Größe des Aufsichtsrats die Besetzung vakanter Positionen im Einzelfall unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Besonderheiten in erster Linie anhand der fachlichen Eignung und Kompetenzen der Kandidaten erfolgen sollte. Daher besteht aus Sicht des Aufsichtsrats derzeit weiterhin keine Notwendigkeit, die in Ziffer C.1 des Kodex 2022 vorgegebene Zielsetzung für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen oder ein gesondertes Kompetenzprofil zu erarbeiten. Der Aufsichtsrat wird fortlaufend sachgerecht prüfen, ob zukünftig der Empfehlung von Ziffer C.1 des Kodex 2022 entsprochen werden soll oder ob das bestehende Modell beibehalten wird. Vor diesem Hintergrund wird die Erklärung zur Unternehmensführung auch bis auf weiteres keine Angaben zu einem Kompetenzprofil oder zu einer Qualifikationsmatrix enthalten. Sie enthält jedoch Angaben zur Anzahl der Vertreter der Anteilseigner im Aufsichtsrat, deren Unabhängigkeit sowie zu den Kompetenzen auf dem Gebiet der Rechnungslegung und Abschlussprüfung.

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

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

5. Gemäß Ziffer G.1, Spiegelstrich 1, Hs. 1 des Kodex 2022 soll im Vergütungssystem insbesondere festgelegt werden, wie für die einzelnen Mitglieder des Vorstands die Ziel-Gesamtvergütung bestimmt wird, sowie gemäß Ziffer G. 1, Spiegelstrich 2, welchen relativen Anteil die Festvergütung einerseits sowie kurzfristig und langfristig variable Vergütungsbestandteile andererseits an der Ziel-Gesamtvergütung haben. Gemäß Ziffer G.2 des Kodex 2022 soll der Aufsichtsrat zudem für jedes Mitglied des Vorstands zunächst dessen konkrete Ziel-Gesamtvergütung festlegen, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des jeweiligen Mitglieds sowie zur Lage des Unternehmens steht und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigt.

Aufgrund der besonderen Ausgestaltung des Vergütungssystems für den Vorstand als ein abstraktes Koordinatensystem, bei dem sämtliche Vergütungsbestandteile (einschließlich der Festgehaltskomponente) auf der Grundlage mehrjähriger Bemessungsgrundlagen je nach Verlauf der Geschäftsentwicklung sowohl nach oben als auch nach unten angepasst werden können, entfällt bei der Gesellschaft die Festlegung einer konkreten Ziel-Gesamtvergütung. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass diese Ausgestaltung eher dazu beiträgt, dass die Vergütung in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des jeweiligen Mitglieds des Vorstands sowie zur Lage des Unternehmens steht und darüber hinaus die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigt, als dies mit der vorherigen Festlegung einer Ziel-Gesamtvergütung der Fall wäre.

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

Das Vergütungssystem für den Vorstand sieht einen Anpassungsmechanismus bezüglich sämtlicher Vergütungsbestandteile (einschließlich der Festgehaltskomponente) vor, wodurch sowohl positiven als auch negativen Geschäftsentwicklungen Rechnung getragen wird und in dieser Konsequenz die Vergütung der Mitglieder des Vorstands die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen wird. Der Aufsichtsrat ist der Ansicht, dass im Vergleich dazu ein Peer-Group-Vergleich – trotz einer Nutzung mit Bedacht – eher eine automatische Aufwärtsentwicklung der Vorstandsvergütung begünstigen kann und der hiermit verbundene Nutzen gemessen am erforderlichen Aufwand daher zu gering ist.

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

Das Vergütungssystem für den Vorstand sowie die geltenden Vorstandsanstellungsverträge der amtierenden Mitglieder des Vorstands sehen die Berücksichtigung mehrjähriger Bemessungsgrundlagen für alle Vergütungsbestandteile (einschließlich der Festgehaltskomponente) vor, sodass eine Differenzierung zwischen kurzfristiger und langfristiger variabler Vergütungsbestandteile für nicht erforderlich gehalten wird.

8. Gemäß Ziffer G.7 des Kodex 2022 soll der Aufsichtsrat für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Mitglied des Vorstands für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen, die sich – neben operativen – vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren sollen. Der Aufsichtsrat soll festlegen, in welchem Umfang individuelle Ziele der einzelnen oder Ziele für alle Mitglieder des Vorstands zusammen maßgebend sind.

Das Vergütungssystem für den Vorstand sowie die geltenden Vorstandsanstellungsverträge der amtierenden Mitglieder des Vorstands sind auf die Erreichung kurz- und mehrjähriger Finanzkennzahlen ausgerichtet, weil dies den Belangen der Hypoport SE als Wachstumsunternehmen nach Einschätzung des Aufsichtsrats besser gerecht wird. Aufgrund der konkreten Ausgestal-

tung steht gerade nicht zu befürchten, dass Anreize geschaffen werden, die im Widerspruch zu oder nicht in Einklang mit den strategischen Zielen der Hypoport SE stehen oder zum Eingehen unangemessener Risiken verleiten.

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

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

Zudem sehen das Vergütungssystem für den Vorstand sowie die geltenden Vorstandsanstellungsverträge der amtierenden Mitglieder des Vorstands keinen Zurückbehaltungszeitraum betreffend etwaiger langfristiger variabler Vergütungsbestandteile vor. Eine Differenzierung zwischen kurzfristiger und langfristiger variabler Vergütungsbestandteile erfolgt ebenfalls nicht. Gemäß des geltenden Vergütungssystems sowie der geltenden Vorstandsanstellungsverträge sind sämtliche Vergütungsbestandteile (einschließlich der Festgehaltskomponente) variabel. Die Anpassung der Vergütungsbestandteile erfolgt auf der Grundlage von Finanzkennzahlen, die den Zeitraum der drei dem zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr vorausgegangenen Geschäftsjahre berücksichtigen. Die zusätzliche Vereinbarung eines Zurückbehaltungszeitraums hinsichtlich der variablen Jahresvergütung wäre aus Sicht des Aufsichtsrats nicht angemessen.“

## Vorstandsvergütung

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

## Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

### **Compliance Code of Conduct der Hypoport-Gruppe und Compliance-Rahmenwerk**

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

### **Die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie ihre Zusammensetzung**

#### **Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vorstands**

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

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

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

#### **Zusammensetzung und Arbeitsweise des Aufsichtsrats**

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

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands. Er prüft und billigt den durch den Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss wird hierdurch festgestellt.

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

Der Aufsichtsrat hält mindestens zweimal im Kalenderhalbjahr eine Sitzung ab; er soll in jedem Quartal eine Sitzung abhalten und tagt bei Bedarf auch ohne den Gesamtvorstand oder einzelne Vorstandsmitglieder. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Ferner erfolgte eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung sowie vier Beschlussfassungen im Umlaufverfahren.

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

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

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

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

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

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

Bis auf die verpflichtende Implementierung eines Prüfungsausschusses hat der Aufsichtsrat derzeit keine weiteren Ausschüsse gebildet (vgl. Entsprechenserklärung).

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

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

#### **Aktienbesitz und Aktiengeschäfte von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat halten eine wesentliche Anzahl von Aktien der Hypoport SE. Zum 31. Dezember 2023 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats Aktien der Hypoport SE (direkt oder indirekt) wie folgt:

	<b>Anzahl der Aktien</b>
<b>Konzernvorstand</b>	
Ronald Slabke	2.240.381
Stephan Gawarecki	101.802
<b>Aufsichtsrat</b>	
Dieter Pfeiffenberger	2.000
Roland Adams	0
Martin Krebs	115

Mitteilungen zu Eigengeschäften von Führungskräften nach Art. 19 Abs. 3 MAR werden umgehend nach Eingang der Mitteilung unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2023 gab es ein meldepflichtiges Eigengeschäft im Sinne des Art. 19 MAR. Diese Meldung ist ebenfalls unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> zu finden.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

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

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

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

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

#### **Zielgrößen in Vorstand und Aufsichtsrat**

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

#### **Die Festlegungen begründete der Aufsichtsrat wie folgt:**

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



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

#### **Zielgrößen in den oberen Führungsebenen**

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

#### **Die Festlegungen begründete der Vorstand wie folgt:**

Die Hypoport SE übernimmt innerhalb der Hypoport-Unternehmensgruppe ausschließlich die Funktion einer Strategie- und Managementholding und beschäftigt durchschnittlich nur etwa 60 Mitarbeitende. Die Gesellschaft fördert Selbstorganisation durch eine holokratische Organisationsstruktur, sodass auf klassische Hierarchieebenen zugunsten einer Organisation in sogenannten Kreisen ohne klassische Führungskräfte verzichtet wird. Deswegen und um bei der Besetzung vakanter Positionen weiterhin ausschließlich Aspekte der fachlichen und persönlichen Eignung berücksichtigen zu können, zugleich jedoch in Bezug auf die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands das Verschlechterungsverbot des § 76 Abs. 4 S. 5 AktG zu befolgen, wurde die Zielgröße für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands, wie zuvor dargelegt, festgelegt und auf die Definition einer zweiten Führungsebene verzichtet. Der Vorstand ist der Auffassung, dass bei der Besetzung vakanter Führungspositionen unabhängig vom Geschlecht nur die fachliche und persönliche Eignung berücksichtigt werden sollte. Zudem bekennt sich der Vorstand weiterhin zur Förderung einer Kultur der Chancengleichheit und wirkt insbesondere darauf hin, Diskriminierung aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu unterbinden, insbesondere im Rahmen von Einstellungsverfahren, der Beförderung, der Vergütung sowie der Gewährung von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen.

### **Diversitätskonzept im Hinblick auf die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Hypoport SE verfolgt hinsichtlich der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats ein Konzept, wonach jeweils die individuell für eine Position geeignetste Person für ein Vorstands- oder Aufsichtsratsmandat gewonnen werden soll. Dabei verfolgt die Gesellschaft nicht die Einhaltung strenger Altersgrenzen oder fixer Quoten. Maßgeblich ist vielmehr jeweils die fachliche und persönliche Eignung der Kandidatin bzw. des Kandidaten. Nähere Informationen zum Konzept der Gremienbesetzung können der vorstehend wiedergegebenen Entsprechenserklärung nach § 161 AktG sowie den Ausführungen zur Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil in Vorstand, Aufsichtsrat und in Führungspositionen entnommen werden.

### **Transparente Unternehmenskommunikation**

Eine offene, transparente Unternehmenskommunikation ist ein wesentlicher Bestandteil guter Corporate Governance. Neben klaren und verständlichen Inhalten erfordert dies insbesondere auch einen gleichberechtigten Zugang aller Zielgruppen zu den Informationen des Unternehmens. Die Hypoport SE misst einer einheitlichen, umfassenden und zeitnahen Informationserteilung daher einen hohen Stellenwert bei. Die Berichterstattung über die Geschäftslage und die Ergebnisse der Hypoport SE erfolgt im Geschäftsbericht, in den Quartalsmitteilungen und im Halbjahresbericht. Darüber hinaus werden Informationen als Ad-hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen veröffentlicht. Ferner sind diese Mitteilungen, z. B. Stimmrechtsmitteilungen, Mitteilung zu Eigeneschäften von Führungskräften nach Art. 19 Abs. 3 MAR, Ergebnispräsentationen, dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter den Rubriken Presse bzw. Investor Relations zugänglich. Die geplanten Termine der wesentlichen wiederkehrenden Ereignisse, d. h. die Veröffentlichungstermine des Geschäftsberichts, der Quartalsmitteilungen und des Halbjahresberichts sowie der Termin der Hauptversammlung, sind in einem Finanzkalender zusammengestellt. Dieser wird mit ausreichend zeitlichem Vorlauf veröffentlicht und auf der Internetseite der Hypoport SE zugänglich gemacht.

Ferner führt die Hypoport SE bei Bedarf ein Insiderverzeichnis in der gemäß Art. 18 der Verordnung (EU) 596/2014 (Marktmissbrauchsrichtlinie, MAR) vorgesehenen Weise. Die betreffenden Personen wurden bzw. werden über die gesetzlichen Pflichten und mögliche Sanktionen im Zusammenhang hiermit informiert.

### **Aktionäre und Hauptversammlung**

Die Aktionäre der Hypoport SE nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft wahr. Die Hauptversammlung ist die Plattform für die Aktionäre der Hypoport SE zur Stimmrechtsausübung, zur Informationsbeschaffung und zum Dialog mit Vorstand und Aufsichtsrat. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung findet in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres statt. Den Vorsitz der Hauptversammlung führt in der Regel der Aufsichtsratsvorsitzende oder ein anderes von ihm bestimmtes Aufsichtsratsmitglied. Die Hauptversammlung entscheidet über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben.

Organisation und Durchführung der jährlichen Hauptversammlung erfolgen bei der Gesellschaft mit dem Ziel, sämtliche Aktionäre vor und während der Versammlung zügig, umfassend und effektiv zu informieren. Ziel ist es, den Aktionären die Teilnahme an der Hauptversammlung so leicht wie möglich zu machen. So werden alle zugänglich zu machenden Unterlagen entsprechend den gesetzlichen Regelungen auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Sollten Aktionäre an einer als Präsenzveranstaltung stattfindenden Hauptversammlung nicht persönlich teilnehmen können, so besteht neben der Möglichkeit zur Bevollmächtigung eines Intermediärs, von Aktionärsvereinigungen oder anderen Personen, das Angebot, einen von der Gesellschaft benannten Stimmrechtsvertreter auf schriftlichem oder elektronischem Weg mit der weisungsgebundenen Ausübung des Stimmrechts zu beauftragen. Ferner ist der Vorstand ermächtigt, vorzusehen, dass Aktionäre ihre Stimme auch ohne an der Hauptversammlung teilzunehmen, schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation abgeben dürfen (Briefwahl).

Zudem hat die ordentliche Hauptversammlung am 02. Juni 2023 beschlossen, den Vorstand bis zum 30. Juni 2025 zu ermächtigen, dass Hauptversammlungen auch ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten am Ort der Hauptversammlung abgehalten werden können (virtuelle Hauptversammlung im Sinne des § 118a AktG). In diesem Zusammenhang ist den Mitgliedern des Aufsichtsrats – mit Ausnahme des Versammlungsleiters, sofern dieser ein Mitglied des Aufsichtsrats ist – die Teilnahme an der Hauptversammlung im Wege der Bild- und Tonübertragung in bestimmten Ausnahmefällen gestattet, z.B. im Falle einer virtuellen Hauptversammlung.

Berlin und Barsbüttel, Januar 2024

Hypoport SE

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Hypoport SE, Lübeck, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) — bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden — geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Hypoport SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts. Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsinhalte

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

1. Umsatzrealisierung
2. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

## **1. Umsatzrealisierung**

### **A. Sachverhalt**

Der Hypoport-Konzern ist ein technologiebasierter Finanzdienstleister, dessen Bereiche sich mit dem Vertrieb von Finanzdienstleistungen befassen, unterstützt durch IT- Technologie. Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 werden insgesamt Umsatzerlöse in Höhe von EUR 359,9 Mio. (Vj: EUR 455,5 Mio.) ausgewiesen. Diesen liegt eine hohe Anzahl von Einzeltransaktionen und Leistungsarten zugrunde.

Ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse entfällt auf Umsätze aus der Vermittlung von Krediten (Provisionen). Daneben werden Umsatzerlöse aus der Vermittlung von Versicherungsverträgen, Dienstleistungsgeschäften und Softwareerlöse realisiert. Die Komplexität in der Umsatzrealisierung resultiert daraus, dass den verschiedenen Leistungsarten unterschiedliche Umsatzströme und IT-Systeme zugrunde liegen. Daneben besteht in den Bereichen der Vermittlung von Kredit- und Versicherungsverträgen ein hohes zu verarbeitendes Datenvolumen aufgrund von kleinteiligen Umsätzen.

Die Angaben der Hypoport SE zu den Umsatzerlösen sind im Abschnitt „2.17 Aufwands- und Ertragsrealisierung“ des Konzernanhangs enthalten.

## **B. Prüferische Reaktion**

Im Rahmen einer Risikobeurteilung haben wir uns zunächst ein Verständnis von den unterschiedlichen Leistungsarten verschafft und gewürdigt, ob die Konzernregelungen zur Umsatzrealisierung für die unterschiedlichen Arten von Leistungen in Übereinstimmung mit IFRS 15 stehen.

Wir haben ein Verständnis für die in den Umsatzprozessen bestehenden Kontrollen erlangt und deren Angemessenheit und Implementierung beurteilt. Für die unterschiedlichen Leistungsarten haben wir die in den Konzerngesellschaften bestehenden Kontrollen im Prozess der Umsatzrealisierung in Stichproben dahingehend beurteilt, ob diese während des Geschäftsjahres wirksam waren und geeignet sind, die Geschäftsvorfälle unter Beachtung der Konzernregelungen zur Umsatzrealisierung ordnungsgemäß abzubilden.

Wir haben bei den eingesetzten IT-Systemen, mittels derer die Rechnungsstellung durchgeführt wird, sowie deren Schnittstellen zum jeweiligen Hauptbuch die angemessene Ausgestaltung des IT-Kontrollsystems beurteilt.

Außerdem haben wir die bei der Vereinnahmung von Vermittlungsgebühren implementierten manuellen und automatischen Kontrollen in Stichproben geprüft.

Unser Prüfungsansatz umfasste neben Aufbau- und Funktionsprüfungen relevanter Kontrollen aussagebezogene Prüfungshandlungen (Einzelfall- und analytische Prüfungshandlungen).

Im Rahmen von Einzelfallprüfungshandlungen haben wir auf Basis von Stichproben die sachgerechte Umsatzerfassung in der richtigen Höhe und im richtigen Zeitraum anhand von geeigneten Einzelfalldokumentationen – wie Honorarvereinbarungen, Kreditverträgen, Provisions- und Courtageabrechnungen, Rechnungen, Zahlungsbelegen - und Drittbestätigungen durchgeführt. Ergänzend haben wir analytische Prüfungshandlungen, wie Abweichungsanalysen vorgenommen.

## **2. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte**

### **C. Sachverhalt**

Zum 31. Dezember 2023 weist die Gesellschaft im Konzernabschluss unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ insgesamt Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von EUR 229 Mio. (37 % der Bilanzsumme) aus. Diese Firmenwerte sind jährlich bzw. anlassbezogen einem Werthaltigkeitstest (Impairmenttest) zu unterziehen. Die Beurteilung der Werthaltigkeit verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung sind die Barwerte der künftigen Zahlungsströme der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Die künftigen Zahlungsströme ergeben sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung sowie über Umsatzsteigerungen und Kostenentwicklungen berücksichtigt. Die Barwerte werden unter Verwen-

dung von Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Sie sind in hohem Maße abhängig davon, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsmittelzuflüsse einschätzen, sowie von dem verwendeten Diskontierungszinssatz. Aufgrund der mit Ermessensentscheidungen und Schätzungen verbundenen Unsicherheit und der betragsmäßigen Höhe des Bilanzpostens war die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte für uns im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Sachverhalt. Die Angaben der Hypoport SE zu den Geschäfts- oder Firmenwerten sind im Abschnitt 4.1 des Konzernanhangs enthalten.

#### **D. Prüferische Reaktion**

Wir haben die Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter zur Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte überprüft. Zunächst haben wir die Angemessenheit des für die Werthaltigkeitstests angewendeten Bewertungsverfahrens beurteilt. Anschließend haben wir die den Planungen zugrunde liegenden Annahmen kritisch hinterfragt und plausibilisiert. Dazu haben wir den Planungsprozess aufgenommen, die Planungstreue beurteilt und die vorliegenden Planungen unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Marktumfeldes auf Konsistenz hin überprüft. Da bereits geringe Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des ermittelten erzielbaren Betrags der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit haben können, haben wir zur Beurteilung des Diskontierungszinssatzes unsere Bewertungsspezialisten hinzugezogen, die die Angemessenheit der verwendeten Parameter, u. a. Marktrisikoprämien und Betafaktoren, anhand von Marktdaten überprüft haben. Darüber hinaus wurde mittels Verwendung von Checklisten die Vollständigkeit der nach IAS 36 geforderten Anhangangaben einschließlich der Sensitivitätsanalysen geprüft.

### **Sonstige Informationen**

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

- die gesondert veröffentlichte Konzernerklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt I.9. des Konzernlageberichts verwiesen wird.
- den gesondert veröffentlichten nichtfinanziellen Konzernbericht, auf den in Abschnitt I.9. des Konzernlageberichts verwiesen wird
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.



Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen. Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige Gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### **Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „hypoport-2023-12-31-de.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen angewendet.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

### **Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 2. Juni 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. Oktober 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Konzernabschlussprüfer der Hypoport SE 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.

### **Sonstiger Sachverhalt — Verwendung des Bestätigungsvermerks**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht — auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen — sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind 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 Herr Philipp Jahn.

Lübeck, 22. März 2024

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dr. Faßhauer  
Wirtschaftsprüfer

gez. Jahn  
Wirtschaftsprüfer

# Jahresabschluss der Hypoport SE (Kurzfassung)

Der Jahresabschluss und Lagebericht der Hypoport SE wurden nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften und den aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Gliederungsvorschriften der §§ 266 und 275 HGB, wobei die Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert ist.

Der vollständige, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers der Hypoport SE versehene Jahresabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger unter HRB 19859 HL veröffentlicht. Er kann in einer gedruckten Version bei der Hypoport SE angefordert werden.

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

	2023 in TEUR	2022 in TEUR
Umsatzerlöse	7.647	7.842
Sonstige betriebliche Erträge	530	509
Personalaufwand	- 9.546	- 12.680
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 466	- 578
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 16.418	- 19.118
Erträge aus Beteiligungen	2.002	4.345
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	15.331	46.007
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.011	2.270
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.372	347
Aufwendungen aus Verlustübernahme	- 26.154	- 20.844
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.058	- 1.637
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 24.749</b>	<b>6.463</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.142	- 1.482
Sonstige Steuern	- 6	- 52
Latente Steuern	2.578	- 4.115
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>- 21.035</b>	<b>814</b>
Gewinnvortrag	130.598	129.734
Verrechnung Kauf eigener Aktien	55	50
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>109.618</b>	<b>130.598</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

	31.12.2023 in TEUR	31.12.2022 in TEUR
<b>Aktiva</b>		
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	4
Sachanlagen	3.215	3.665
Finanzanlagen	268.028	280.910
	<b>271.245</b>	<b>284.579</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	44.118	55.589
Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	508	1.970
Sonstige Vermögensgegenstände	3.462	3.944
Flüssige Mittel	63.068	1.008
	<b>111.166</b>	<b>62.511</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	67	59
	<b>382.478</b>	<b>347.149</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.872	6.493
Eigene Anteile	-184	-188
<i>Ausgegebenes Kapital</i>	6.688	6.305
Kapitalrücklage	117.601	67.508
Gewinnrücklagen	7	7
Bilanzgewinn	109.618	130.598
	<b>233.914</b>	<b>204.418</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>2.438</b>	<b>2.183</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.139	106.233
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	278	209
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.750	25.582
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	500	0
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>1.176</b>	<b>663</b>
	<b>140.843</b>	<b>132.687</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	5.283	7.861
	<b>382.478</b>	<b>347.149</b>

Hypoport SE  
Heidestraße 8 · 10557 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 420 86 - 0 · E-Mail: [ir@hypoport.de](mailto:ir@hypoport.de) · [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)

