

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

der HYPOPORT SE

Berlin, 1. März 2024

Inhalt

I. Wirtschaftsbericht

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

II. Risiko- und Chancenbericht

- 1. Integriertes Risikomanagementsystem**
- 2. Risikoarten**
 - Gesamtwirtschaftliche Risiken**
 - Branchen- und Umfeldrisiken**
 - Operative Risiken**
 - Finanzrisiken**
 - Strategische Risiken**
 - Sonstige Risiken**
 - Gesamtrisiko**
- 3. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB**
- 4. Einschränkende Hinweise**
- 5. Chancen**

III. Prognosebericht

I. 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. Für die Hypoport SE als Strategie- und Managementholding ist das EBT, welches das Beteiligungsergebnis der Tochterfirmen enthält, der einzige wesentliche Leistungsindikator.

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. (Immobilienkredite, 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 initiierten Volksbanken aus Düsseldorf Neuss und Münster alle zentralen Verbundpartner (Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Münchener Hypothekenbank 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 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 betriebliche 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 noch 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 restriktiver 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 wiedervereinigten 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 Fertigstellungen von Wohneinheiten. 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 Wohnungsbau¹ als Indikator für tatsächlich begonnene Bauvorhaben verschlechterte sich in 2022 und 2023, sodass insgesamt für die nächsten Jahre nicht von 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 Mobilitäteeinschränkung durch ein immer stärkeres Auseinanderdriften von Bestands- und Neuvertragsmieten zu einem

¹ Statistisches Bundesamt – Auftragseingang im Bauhauptgewerbe 2022 und 2023

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).

Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen, der von Europace gewonnenen Daten, sowie einer Studie der GEWOS² 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

² „IMA® info 2023 Immobilienmarkt Deutschland“, GEWOS

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.

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 Bundesbank³ in 2023 ein deutlich rückläufiges Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen auf 161 Mrd. €, was gegenüber dem Vorjahreswert von 257 Mrd. € einem Rückgang von 37% entsprach.

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

³ 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_IT S&tsTab=0&dateSelect=2023

von Umschuldungen bestehender Langfristfinanzierungen unter der gleichen Dynamik, wie im bereits oben beschriebenen privaten Immobilienfinanzierungsmarkt.

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 Bundesbank⁴ in 2023 um 6% auf 97 Mrd. €. Hier spiegelt sich insbesondere die restriktivere Kreditvergabe der Banken wider. Durch den Volumenrückgang in einem seit mehreren Jahren nicht wachsenden Markt kommt es zunehmend zu Spezialisierungen von Banken aufgrund unterschiedlicher Risikoprofile. Auf diesem Trend basiert der Marktanteilsgewinn der Hypoport Geschäftsmodelle im Ratenkredit.

Versicherungsmarkt

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

Für das Geschäftsjahr 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 der Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg. Andererseits belegt sie auch, dass es sich nicht

⁴ 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

um eine real wachsende Industrie handelt. Die nur gering gestiegenen Prämienvolumen bei gleichzeitig gestiegenen Lohn- und Sachaufwendungen infolge der hohen Inflationsrate bedeutet für Versicherungen wie Vertriebe gleichermaßen eine Belastung, der sie durch Effizienzsteigerungen und Kostenreduktion nach Abschaltung von IT-Altssystemen und Wechsel auf die zentralen Versicherungsplattformen der Hypoport-Gruppe begegnen können.

2. Ertragslage

| | 2023 | | Vorjahr | | Veränderung T€ |
|------------------------------------|---------|--------|---------|--------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Umsatzerlöse | 7.647 | 93,5 | 7.842 | 93,9 | -195 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 530 | 6,5 | 509 | 6,1 | 21 |
| Betriebsleistung | 8.177 | 100,0 | 8.351 | 100,0 | -174 |
| Personalaufwand | -9.546 | -116,7 | -12.680 | -151,8 | 3.134 |
| Planmäßige Abschreibungen | -466 | -5,7 | -578 | -6,9 | 112 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -16.418 | -200,8 | -19.119 | -228,9 | 2.701 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | -18.253 | -223,2 | -24.026 | -287,6 | 5.773 |
| Finanzergebnis | -6.496 | -79,4 | 30.489 | 365,1 | -36.985 |
| Geschäftsergebnis (EBT) | -24.749 | -302,7 | 6.463 | 77,4 | -31.212 |
| Laufende Ertragsteuern | 1.142 | 14,0 | -1.482 | -17,7 | 2.624 |
| Sonstige Steuern | -6 | -0,1 | -52 | -0,6 | 46 |
| Latente Steuern | 2.578 | 31,5 | -4.115 | -49,3 | 6.693 |
| Jahresergebnis | -21.035 | -257,2 | 814 | 9,7 | -21.849 |

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 lag der Umsatz der Hypoport SE als Strategie- und Managementholding des Konzerns mit 7,6 Mio. € knapp unter Vorjahresniveau (Vorjahr: 7,8 Mio. €). Mit 5,5 Mio. € (Vorjahr: 6,8 Mio. €) entfiel hierbei der Großteil dieser Umsatzerlöse auf weiterverrechnete Mietaufwendungen an Unternehmen der Hypoport-Gruppe.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €).

Die Personalaufwendungen verringerten sich infolge des Rückgangs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 70 auf 46 Mitarbeiter insgesamt deutlich um 3,1 Mio. € von 12,7 Mio. € auf 9,6 Mio. €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2023 T€ | Vorjahr T€ | Veränderung T€ |
|-------------------------------|------------|---------------|-------------------|
| Betriebsaufwendungen | 11.423 | 11.925 | -502 |
| Vertriebsaufwendungen | 248 | 571 | -323 |
| Verwaltungsaufwendungen | 4.099 | 5.010 | -911 |
| Sonstige Personalaufwendungen | 70 | 460 | -390 |
| Sonstige Aufwendungen | 578 | 1.153 | -575 |
| | 16.418 | 19.119 | -2.701 |

Die Betriebsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Mietaufwendungen für Gebäude von 9,6 Mio. € (Vorjahr: 10,2 Mio. €). Bei den Vertriebsaufwendungen handelt es sich vorwiegend um Werbe- und Reisekosten in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten hauptsächlich Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 2,5 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €) und IT-Aufwendungen von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €).

Das Finanzergebnis betrug minus 6,5 Mio. € (Vorjahr: 30,5 Mio. €) und setzt sich wie folgt zusammen:

| | 2023 T€ | Vorjahr T€ | Veränderung T€ |
|---|------------|---------------|-------------------|
| Finanzerträge | | | |
| Erträge aus Beteiligungen | 2.002 | 4.346 | -2.344 |
| Erträge Ergebnisabführungsverträgen | 15.331 | 46.007 | -30.676 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 2.011 | 2.270 | -259 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 2.372 | 347 | 2.025 |
| | 21.716 | 52.970 | -31.254 |
| Finanzaufwendungen | | | |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 2.058 | 1.637 | 421 |
| Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen | 26.154 | 20.844 | 5.310 |
| | 28.212 | 22.481 | 5.731 |
| | -6.496 | 30.489 | -36.985 |

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten im Wesentlichen Dividenden aus Vorjahren der Hypoport B.V. mit 2,0 Mio. €.

Die Erträge und Verluste aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen und freiwilligen Verlustübernahmen mit der Dr. Klein Privatkunden AG (Ertrag: 6,6 Mio. €), der Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH (Ertrag: 0,4 Mio. €), der Dr. Klein Wowi Finanz AG (Ertrag: 1,1 Mio. €), der Qualitypool GmbH (Ertrag: 1,0 Mio. €), der Dr. Klein Ratenkredit GmbH (Ertrag: 5,1 Mio. €), der Fio Systems AG (Ertrag: 1,1 Mio. €), der Hypoport Holding GmbH (Verlust: 8,6 Mio. €), der Value AG (Verlust: 15,6 Mio. €), der Future Finance SE (Verlust: 0,009 Mio. €), der Maklaro GmbH (Verlust: 1,6

Mio. €), der Hypoport Grundstücksmanagement GmbH (Verlust: 0,2 Mio. €) und der Vergleich.de Versicherungsservice GmbH (Verlust: 0,007 Mio. €).

Der Rückgang des Ergebnisses aus Beteiligungserträgen und Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von insgesamt 38,3 Mio. € erklärt sich aus dem im Geschäftsjahr 2023 weiterhin eingetrübten Marktumfeld der Tochtergesellschaften und dem Verzicht auf die phasengleiche Vereinnahmung der Dividende der Hypoport Mortgage Market Ltd. zu deren Liquiditätsschonung.

Die Zinsaufwendungen umfassen im Wesentlichen Zinsen für Kredite von Finanzinstituten mit 1,7 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €).

Das Geschäftsergebnis (EBT) der Hypoport SE wird aufgrund nichtvorhandener eigener Geschäftstätigkeit im Wesentlichen von den Erträgen aus Beteiligungen und aus Ergebnisabführungen von Tochterunternehmen geprägt. Diese reduzierten sich aufgrund des in den vorherigen Absätzen und im Textabschnitt „Branchenverlauf“ beschriebenen schwierigen Gesamtmarkt im abgelaufenen Geschäftsjahr um 38,3 Mio. € von 29,5 Mio. € auf minus 8,8 Mio. €. Dadurch verringerte sich das Finanzergebnis um 37,0 Mio. € von 30,5 Mio. € auf minus 6,5 Mio. €. Das EBT verringerte sich entsprechend deutlich um mehr als 400% auf minus 24,7 Mio. € (Vorjahr: 6,5 Mio. €). Der prognostizierte nur prozentual zweistellige Rückgang des Geschäftsergebnisses (EBT) konnte damit nicht erreicht werden.

Der laufende und latente Steuerertrag ergab sich im Wesentlichen durch die Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen.

3. Vermögenslage

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

| VERMÖGEN | 31.12.2023 | | Vorjahr | | Veränderung T€ |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 2 | 0,0 | 4 | 0,0 | -2 |
| Sachanlagen | 3.215 | 0,8 | 3.666 | 1,1 | -451 |
| Finanzanlagen | 268.028 | 70,1 | 270.909 | 78,1 | -2.881 |
| Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen | 271.245 | 70,9 | 274.579 | 79,1 | -3.334 |
| Kundenforderungen | 10 | 0,0 | 0 | 0,0 | 10 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 44.118 | 11,5 | 65.589 | 18,8 | -21.471 |
| Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen | 508 | 0,1 | 1.970 | 0,6 | -1.462 |
| Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten | 3.529 | 0,9 | 4.003 | 1,2 | -474 |
| Flüssige Mittel | 63.068 | 16,5 | 1.008 | 0,3 | 62.060 |
| Kurzfristig gebundenes Vermögen | 111.233 | 29,1 | 72.570 | 20,9 | 38.663 |
| Vermögen insgesamt | 382.478 | 100,0 | 347.149 | 100,0 | 35.329 |
| KAPITAL | | | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 6.872 | 1,8 | 6.493 | 1,9 | 379 |
| Eigene Anteile | -184 | 0,0 | -188 | -0,1 | 4 |
| Kapitalrücklage | 117.601 | 30,7 | 67.508 | 19,4 | 50.093 |
| Gewinnrücklagen | 7 | 0,0 | 7 | 0,0 | 0 |
| Bilanzgewinn | 109.618 | 28,7 | 130.598 | 37,6 | -20.980 |
| Eigenkapital | 233.914 | 61,2 | 204.418 | 58,9 | 29.496 |
| Mittel- und langfristige Bankschulden | 107.558 | 28,1 | 89.278 | 25,7 | 18.280 |
| Passive latente Steuern | 5.283 | 1,4 | 7.861 | 2,3 | -2.578 |
| Mittel- und langfristiges Fremdkapital | 112.841 | 29,5 | 97.139 | 28,0 | 15.702 |
| Kurzfristige Rückstellungen | 2.438 | 0,6 | 2.183 | 0,6 | 255 |
| Kurzfristige Bankschulden | 20.581 | 5,4 | 16.955 | 4,9 | 3.626 |
| Lieferantenschulden | 278 | 0,1 | 209 | 0,1 | 69 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen | 10.631 | 2,8 | 25.582 | 7,4 | -14.951 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 619 | 0,2 | 0 | 0,0 | 619 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 1.176 | 0,3 | 663 | 0,2 | 513 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 35.723 | 9,3 | 45.592 | 13,1 | -9.869 |
| Kapital insgesamt | 382.478 | 100,0 | 347.149 | 100,0 | 35.329 |

Bei einer um 10% auf 382,5 Mio. € gestiegenen Bilanzsumme ergaben sich leichte Veränderungen in der Vermögens- und Kapitalstruktur.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen reduzierte sich um 5% auf 262,0 Mio. €. Wesentlicher Treiber war der Rückgang der Finanzanlagen aufgrund der Rückzahlung von Darlehen der verbundenen Unternehmen.

Der 66%ige Anstieg des kurzfristig gebundenen Vermögens auf 120,5 Mio. € betrifft im Wesentlichen die höhere Liquidität (62,1 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 Kapitalflussrechnung. Das Eigenkapital erhöhte sich um 14% auf 233,9 Mio. € hauptsächlich durch die Kapitalerhöhung. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft erhöhte sich aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme nur leicht von 58,9% auf 61,2%.

Der Anstieg des langfristigen Fremdkapitals um 16% auf 112,8 Mio. € ergibt sich aus gestiegenen langfristigen Bankschulden.

Das kurzfristige Fremdkapital verringerte sich um 22% auf 35,7 Mio. €. Hauptursache waren gesunkene Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Der Anstieg der gesamten Bankschulden (kurzfristig sowie mittel- und langfristig) um 21,9 Mio. € auf 128,1 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen von 20 Bankdarlehen in Höhe von zusammen 17,9 Mio. € und der Aufnahme von vier Darlehen in Höhe von insgesamt 40,0 Mio. €.

4. Finanzlage

Die Stichtagsliquidität hat sich wie folgt entwickelt:

| | 31.12.2023 T€ | 31.12.2022 T€ | Veränderung T€ |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel | 63.068 | 1.008 | 62.060 |
| Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen | 48.165 | 71.562 | -23.397 |
| Kurzfristiges Vermögen | 111.233 | 72.570 | 38.663 |
| Kurzfristig fällige Fremdmittel | 35.723 | 45.592 | -9.869 |
| Überdeckung | 75.510 | 26.978 | 48.532 |

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

| | 31.12.2023 T€ | 31.12.2022 T€ | Veränderung T€ |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen | 271.245 | 274.579 | -3.334 |
| Eigenkapital | 233.914 | 204.418 | 29.496 |
| | 37.331 | 70.161 | -32.830 |
| Mittel- und langfristiges Fremdkapital | 112.841 | 97.139 | 15.702 |
| Überdeckung | 75.510 | 26.978 | 48.532 |

Die kurzfristig fälligen Fremdmittel von 35,7 Mio. € (Vorjahr: 45,6 Mio. €) sind zu 311% (Vorjahr: 159%) durch das kurzfristige Vermögen gedeckt.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 86% (Vorjahr: 74%) durch das Eigenkapital finanziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich folgende Bilanzrelationen:

| | | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---|-------------|-------------|
| Eigenkapital | : Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen | 86,2 : 100 | 74,4 : 100 |
| Eigen- und langfristiges Fremdkapital | : Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen | 127,8 : 100 | 109,8 : 100 |
| Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen | : Gesamtvermögen | 70,9 : 100 | 79,1 : 100 |
| Eigenkapital | : Gesamtkapital | 61,2 : 100 | 58,9 : 100 |
| Eigenkapital | : Fremdkapital | 157,4 : 100 | 143,2 : 100 |

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

| | 2023 T€ | Vorjahr T€ |
|---|----------------|----------------|
| Betriebsergebnis (EBIT) | -18.253 | -24.026 |
| Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des immateriellen Anlagevermögens und des Sachanlagevermögens | 466 | 578 |
| Zunahme der Rückstellungen | 612 | -1.132 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge | 5.517 | -731 |
| Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 7 | 62 |
| Auszahlungen für Ertragsteuern | -1.629 | -4.281 |
| Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -14.933 | -17.059 |
| Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -16.558 | 17.769 |
| Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit | -44.771 | -28.820 |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen / Sachanlagevermögen | -21 | -444 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 24.656 | 1.245 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -21.774 | -16.606 |
| Erhaltene Zinsen | 4.383 | 2.617 |
| Erhaltene Dividenden und Ergebnisabführungen | 29.509 | 43.393 |
| Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit | 36.753 | 30.205 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten | 40.000 | 10.000 |
| Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten | -17.864 | -15.888 |
| Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen | 50.000 | 0 |
| Gezahlte Zinsen | -2.058 | -1.637 |
| Mittelzu-/ abfluss aus der Finanzierungstätigkeit | 70.078 | -7.525 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | 62.060 | -6.140 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 1.008 | 7.148 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 63.068 | 1.008 |

Die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 70,1 Mio. € und aus der Investitionstätigkeit von 36,8 Mio. € konnten den Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 44,8 Mio. € kompensieren. Entsprechend erhöhte der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2023 um 62,1 Mio. € auf 63,1 Mio. €.

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

Zusätzlich verfügt die Gesellschaft über zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 12,6 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 41,7 Mio. €. Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 5,7 Mio. € innerhalb eines Jahres, im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren 22,2 Mio. € und 13,8 Mio. € nach mehr als 5 Jahren fällig.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage:

Die Geschäftsentwicklung des Hypoport SE war aufgrund des Marktumfeldes der operativ tätigen Tochterunternehmen weiterhin beeinträchtigt. Folglich ergab sich ein deutlich geringer als erwartetes Beteiligungsergebnis und unsere Erwartungen hinsichtlich des EBT wurden deutlich verfehlt. Die Vermögens- und Finanzlage sind auch unter Berücksichtigung der im Januar 2023 durchgeführten Kapitalerhöhung als solide zu bewerten.

5. Investitionen und Finanzierung

Die wesentliche Investition des Geschäftsjahres 2023 betrafen Investitionen 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.

Ein nur zum Teil in unseren Tochtergesellschaften bilanzierter Vermögenswert stellen die selbst geschaffenen Softwarelösungen für die z. B. Abwicklung von Finanzierungstransaktionen, die Verwaltung von Versicherungsbeständen sowie Vermarktung, Verwaltung und Bewertung von Immobilien dar. Durch die Nutzungsüberlassung der Software an Kunden werden zukünftige Erträge der 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 Produkthanbieter erneut eine Provision erhalten. Hieraus entsteht weiteres Potenzial für Provisionserträge.

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

Die Tochtergesellschaft Dr. Klein Privatkunden AG verfügt über eine positiv besetzte Marke mit hoher Bekanntheit. „Dr. Klein“ ist regelmäßig 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 Mitarbeiter der Hypoport SE hat sich deutlich um 34% auf 46 Mitarbeiter (2022: 70 Mitarbeiter) verringert. Gegenüber dem Jahresende 2022 hat sich die Zahl der Beschäftigten aufgrund der notwendigen Anpassungen unseres Kostenniveaus an die aktuelle Marktsituation um 22% auf 46 Mitarbeiter (31.12.2022: 59 Mitarbeiter) verringert.

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

Hierfür hat Hypoport sechs Prinzipien für die gesamte Unternehmensgruppe definiert, nach denen 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 empfundenenes 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 stellte. 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). Zu weiteren Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG vgl. 3.7. des Anhangs.

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

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

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

Ronald Slabke, Berlin, hält 32,6% 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. Das Genehmigte Kapital beträgt nach dieser teilweisen Ausnutzung noch 2.420.273,00 €.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Hypoport SE befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Hypoport SE, aber auch durch ihre Konzerngesellschaften oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt

werden. Die Ermächtigung gilt bis zum 8. Juni 2025. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Erwerb über die Börse oder mittels eines öffentlichen Erwerbsangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

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

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

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

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

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

9. Erklärung zur Unternehmensführung

Die Hypoport SE hat die nach § 289f Abs. 1 HGB vorgeschriebene Erklärung abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite des Unternehmens (<https://www.hypoport.de/hypoport/uploads/2023/03/Erklaerung-zur-Unternehmensfuehrung-2023-V02.pdf>) dauerhaft zugänglich gemacht.

II. 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 die 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 Umsatzerlöse und des Ergebnisses der betrieblichen Geschäftstätigkeit auf Konzernebene (EBIT). Risiken und Chancen können dabei sowohl durch interne oder 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 Risikofrüherkennungssystem 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 Mitarbeiter, durch Mitarbeiter-Datenschutzschulungen sowie durch die Bestellung von externen Datenschutzbeauftragten sichergestellt. Zu den weiteren Aufgaben im Bereich Datenschutz gehören die Etablierung und Überwachung datenschutzrechtlich konformer Prozesse und die Bearbeitung von Anfragen von Kunden, Partnern und Mitarbeitern.

Controlling und Steuerungssystem

Ein Controlling-Prozess unterstützt die Früherkennung von relevanten Risiken und Chancen mit Hilfe einer Unternehmensplanung und eines internen Berichtswesens. Im Rahmen der Unternehmensplanung schätzt Hypoport die potenziellen Risiken und Chancen im Vorfeld wesentlicher Geschäftsentscheidungen ein. Daraus resultiert eine systematische Formulierung lang- und kurzfristiger Geschäftsziele bis auf Segmentebene bzw. auf Kostenstellenebene.

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

Frühwarnsysteme

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

Aus der Gesamtheit der Risiken, denen 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. Dem Risiko wurde durch Diversifizierung des Geschäftsmodells begegnet z.B. durch erfolgten Aufbau zweier neuer Segmente Immobilienplattform und Versicherungsplattform - zukünftig „Financing Platforms“ und „Insurance Platforms“. Zudem rechnet Hypoport 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 mit einem Wiederanstieg des Immobilienfinanzierungsvolumens in Deutschland.

Die Zinsentwicklung für langfristige Anleihen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit dem 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 Staatschuldenumfeld 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 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 ausbezahlten 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 Zuverlässigkeit 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 Produkthanbieters 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 Kapital 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 Kapital, der als direkter Ansprechpartner für den Vorstand und die Vorstände/Geschäftsführer der Tochtergesellschaften für das Reporting und die Jahresabschlüsse des Konzerns fungiert, erfolgt die Vorbereitung und Erstellung des Konzernabschlusses nach IFRS.

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

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

Rechnungslegungsrelevante Prozesse werden regelmäßig auf Effizienz und Effektivität hin überprüft.

Im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme wird, soweit möglich, Standardsoftware eingesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Einschränkende Hinweise

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll 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 ermöglichen.

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-Haushalten) 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 Eigentumsbereich 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 erwartenden 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 GDW⁵ 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

⁵ 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>

wir die Digitalisierung unserer Vertriebsprozesse stetig weiter. Mit durchgängig elektronisch unterstützten Prozessen über unsere gesamte Wertschöpfungskette sollte es uns gelingen, die Produktivität unserer Berater weiter zu steigern, die Stückkosten zu senken und unsere Attraktivität als Partnerunternehmen zu erhöhen.

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

Der stark fragmentierte Markt für Finanzberater in Deutschland wird sich durch die eingeführten Mindeststandards in Bezug auf Ausbildung, Transparenz und Dokumentationspflichten weiterhin konsolidieren. Insbesondere kleinere unabhängige Vermittler haben zunehmend Schwierigkeiten, die neuen Anforderungen in einem für sie betriebswirtschaftlich sinnvollen Rahmen umzusetzen, und suchen größere, effizientere und leistungsstärkere Partner. Mit unseren 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-, InsurTech- und PropTech-Unternehmen. Im Falle einer Akquisition können hieraus Chancen erwachsen, die das Umsatzpotenzial erhöhen.

Die dargestellten Chancen und solche, die uns noch nicht bekannt sind oder bis zum jetzigen Zeitpunkt als unwesentlich eingeschätzt wurden, könnten zu einer positiven Abweichung von den in unserer Prognose gemachten Angaben führen.

III. Prognosebericht

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 betrieblichen Vorsorgeversicherungen.

Zum Segment gehören: Smart Insurance 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 unterordneten 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 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 hier von keinem Marktwachstum ausgehen.

Der für das **Segment Insurance Platforms** 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 2023⁶.

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 drängendere 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.

Das **Segment Financing Platforms** wird trotz kaum zu erwartender Marktpulse sowohl von Neukundengewinnung als auch von der Weiterentwicklung der

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

Bestandskunden profitieren. Insgesamt werden für das Gesamtsegment prozentual niedrige 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 weiteren Normalisierung des privaten 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. €.

Der Anstieg der Umsätze und Ergebnisse der Tochtergesellschaften wird auf Ebene der Hypoport SE zu einer Verbesserung des Beteiligungsergebnisses und des Beitrags aus Ergebnisabführungsverträgen führen. Unter den beschriebenen Annahmen für die operativen Märkte der Tochtergesellschaften, gehen wir im Jahr 2024 von einem prozentual zweistelligen Anstieg des Geschäftsergebnisses (EBT) aus.

Dieser Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Hypoport SE und seiner Tochtergesellschaften sowie 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