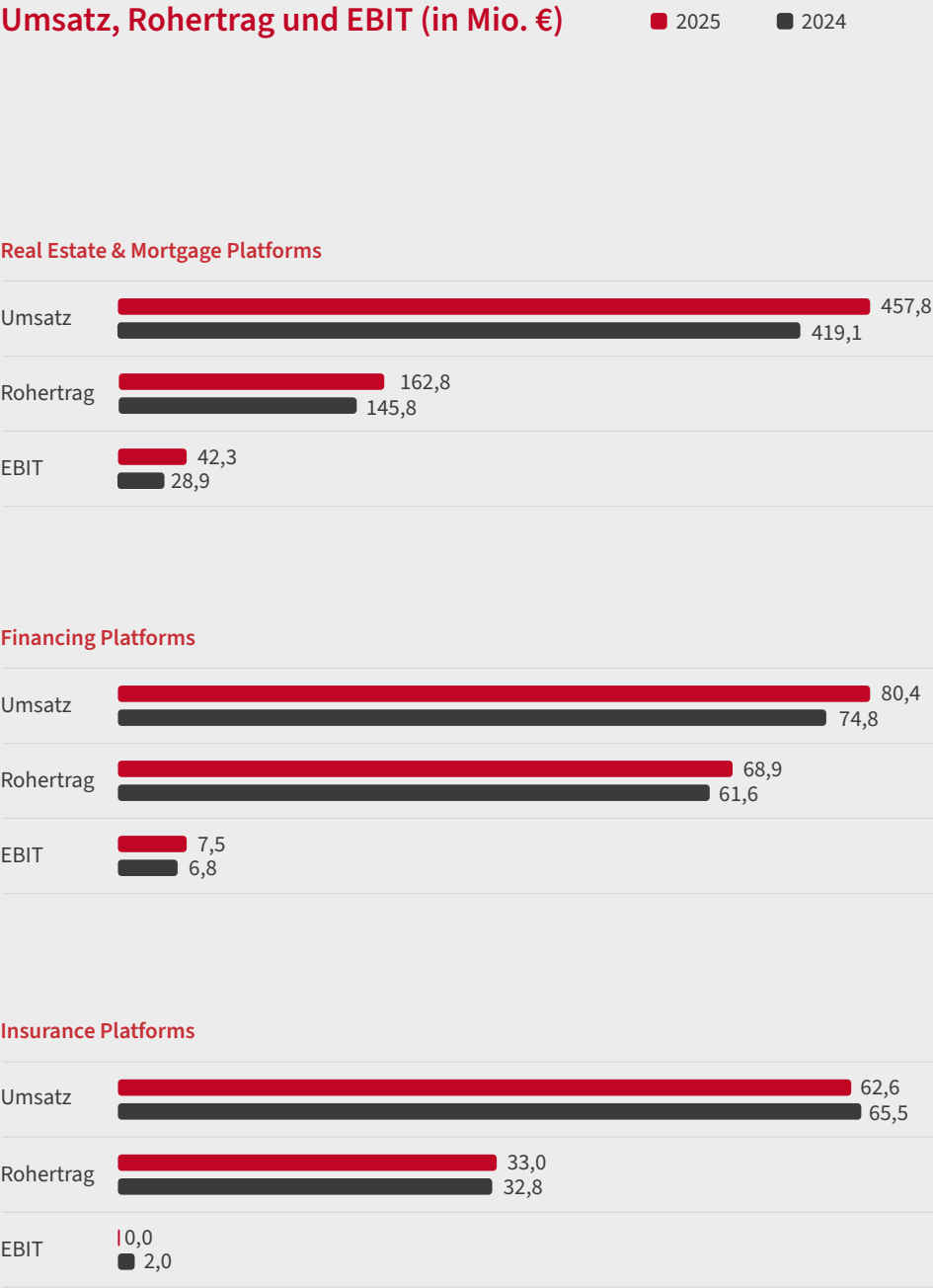


Geschäftsbericht 2025 der Hypoport SE



Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024	Veränderung
Umsatz	602.612	560.684	7%
davon Real Estate & Mortgage Platforms	457.833	419.089	9%
davon Financing Platforms	80.438	74.807	8%
davon Insurance Platforms	62.553	65.546	-5%
davon Holding & Überleitung	1.788	1.242	44%
Rohertrag	266.434	241.450	10%
davon Real Estate & Mortgage Platforms	162.773	145.834	12%
davon Financing Platforms	68.878	61.598	12%
davon Insurance Platforms	32.995	32.776	1%
davon Holding & Überleitung	1.788	1.242	44%
EBITDA	67.928	54.386	25%
EBIT	33.039	17.903	85%
davon Real Estate & Mortgage Platforms	42.277	28.869	46%
davon Financing Platforms	7.529	6.831	10%
davon Insurance Platforms	32	2.009	-98%
davon Holding & Überleitung	-16.799	-19.806	-15%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	12,4%	7,4%	67%
Konzernergebnis nach Steuern	26.035	13.112	99%
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	25.876	12.405	109%
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	3,87	1,85	109%
Vermögenslage (in TEUR)	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	246.230	238.250	3%
Langfristiges Vermögen	446.090	458.623	-3%
Eigenkapital	379.970	357.792	6%
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	376.055	354.036	6%
Eigenkapitalquote in %	54,3	50,8	7%
Nettofinanzschulden	83.767	98.470	-15%
Bilanzsumme	692.320	696.873	-1%



Inhalt

 *Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:
> zum jeweiligen Kapitel*

 *Klick auf die Kopfzeile
> zurück zum Inhaltsverzeichnis*

Finanzkennzahlen im Überblick	2
Vorwort des Vorstands	6
Zusammengefasster Lagebericht	8
Aktie und Investor Relations	64
Konzernabschluss	68
Anhang zum IFRS-Konzernabschluss	72
Bericht des Aufsichtsrats	130
Corporate Governance	138
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers	152

Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Hypoportlerinnen und Hypoportler,

Hypoport hat im Geschäftsjahr 2025 den im Vorjahr eingeschlagenen Wachstumskurs erfolgreich fortgesetzt und zugleich die Profitabilität deutlich gesteigert. Damit hat sich die im Jahr 2024 begonnene Rückkehr auf den Wachstumspfad weiter gefestigt. Wesentliche Impulse kamen aus unseren Geschäftsmodellen in der privaten Immobilienfinanzierung im Segment Real Estate & Mortgage Platforms sowie aus der spürbaren Belebung in der Wohnungswirtschaft. Auch unsere Lösungen in der Unternehmensfinanzierung und im Ratenkreditgeschäft des Segments Financing Platforms haben sich in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld insgesamt robust entwickelt.

Besonders erfreulich ist die anhaltende Erholung unseres Kernmarkts der privaten Immobilienfinanzierung. Nach dem tiefen Markteinbruch im Jahr 2022 setzte sich die Stabilisierung 2025 bereits im zweiten Jahr in Folge fort. Die gestiegenen Transaktionsvolumina auf unseren Plattformen Europace, Finmas und Genopace sowie die höheren Vertriebsvolumina bei Dr. Klein führten im Segment Real Estate & Mortgage Platforms zu einem deutlichen Anstieg des Rohertrags um 12% auf 163 Mio. €. Grundlage hierfür waren weitere Marktanteilsgewinne – insbesondere bei Sparkassen und Genossenschaftsbanken – sowie eine sichtbare Normalisierung des privaten Immobilienmarkts.

Auch das Segment Financing Platforms verzeichnete 2025 eine insgesamt positive Entwicklung. Zwar blieben die Volumina im Ratenkreditgeschäft hinter unseren Erwartungen zurück, dies wurde jedoch durch wachsende Geschäftsvolumina in der Wohnungswirtschaft und in der Mittelstandsfinanzierung mehr als ausgeglichen. Trotz eines margenschwächeren Produktmixes erhöhte sich der Rohertrag des Segments um 12% auf rund 69 Mio. €. Damit leisten unsere Lösungen für institutionelle Kunden und Unternehmen einen wichtigen Beitrag zur weiteren Diversifikation und Stabilisierung der Ertragsbasis der Hypoport-Gruppe.

Im Segment Insurance Platforms entwickelte sich das Geschäft in einem stabilen Marktumfeld ebenfalls positiv. Der Rohertrag stieg leicht um 1% auf 33 Mio. €. Zugleich haben wir die Migration von Versicherungsbeständen auf unsere B2B-Plattformen in den Teilsegmenten Privatversicherung, betriebliche Vorsorge und Industrieversicherung konsequent weiter vorangetrieben. Auch wenn das Ergebnis im Berichtsjahr hier erst leicht positiv war, stärken wir mit der Migration die Grundlage für künftiges profitables Wachstum.

Insgesamt hat die Hypoport-Gruppe im Geschäftsjahr 2025 Umsatz, Rohertrag und Ergebnis deutlich gesteigert. Der Umsatz erhöhte sich um 7% auf 603 Mio. €, der Rohertrag um 10% auf 266 Mio. €. Das EBIT legte überproportional um 85% auf 33 Mio. € zu. Die EBIT-Rohertragsmarge verbesserte sich damit von 7,4% auf 12,4%. Besonders erfreulich ist zudem die nahezu Verdopplung des Konzernergebnisses auf 26,0 Mio. € sowie der Anstieg des Ergebnisses je Aktie auf 3,87 €.

Diese Entwicklung ist Ausdruck zweier sich gegenseitig verstärkender Faktoren: einer schrittweisen Erholung der Märkte und der konsequenten Umsetzung der in den Jahren 2022 und 2023 eingeleiteten Maßnahmen zur Effizienzsteigerung, Kostendisziplin und Preisanpassung. Gleichzeitig zeigt sich immer deutlicher die Skalierbarkeit unseres Plattformmodells. Mit der wachsenden Nutzung unserer Lösungen durch Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Wohnungsunternehmen und Finanzierungsvermittler steigt die Ertragskraft unserer Gruppe, ohne dass der Ressourceneinsatz im gleichen Maße zunimmt.

Ein zusätzlicher Wachstumstreiber ist die fortschreitende Integration KI-basierter Lösungen in unseren Plattformen. Sie unterstützt unsere Partner dabei, Prozesse zu vereinfachen, regulatorische Anforderungen effizient zu erfüllen und Endkunden schneller sowie besser zu bedienen.

Aufbauend auf den seit nahezu zehn Jahren entwickelten KI-Lösungen haben wir deren Einsatz 2025 in zentralen Wertschöpfungsstufen deutlich ausgeweitet – von der automatisierten Kreditvorprüfung über intelligente Antragsstrecken in der privaten Immobilienfinanzierung bis hin zur datenbasierten Steuerung von Prozessen in der Wohnungs- und Versicherungswirtschaft. Dabei verfolgen wir konsequent einen integrierten Plattformansatz: KI-Funktionalitäten werden nicht isoliert eingesetzt, sondern gezielt in bestehende Produkte eingebettet. So erhöhen wir Beratungsqualität, verkürzen Bearbeitungszeiten und reduzieren Fehlerquoten.

Für das Jahr 2026 erwarten wir vor dem Hintergrund eines leicht wachsenden Marktes in der privaten Immobilienfinanzierung und weiterer Marktanteilsgewinne bei Regionalbanken die Fortsetzung unseres profitablen Wachstumskurses. Gleichzeitig wollen wir die Anlaufverluste unserer drei noch nicht profitablen Unternehmen deutlich reduzieren und zusätzliche Effizienzpotenziale in nahezu allen Tochtergesellschaften realisieren. Auf dieser Basis prognostizieren wir einen Rohertrag von mindestens 280 Mio. € und – abhängig von der allgemeinen Marktentwicklung – ein EBIT in einer Spanne von 40 Mio. € bis 55 Mio. €.

Auch über das Jahr 2026 hinaus sehen wir die Hypoport-Gruppe auf einem klaren Weg zu weiter steigender Profitabilität. Bis zum Ende des Jahrzehnts wollen wir die EBIT-Rohertragsmarge der Gruppe durch die Skalierung unserer Geschäftsmodelle und den zunehmenden Einsatz unserer KI-basierten Plattformlösungen deutlich weiter verbessern. So werden wir unsere Rolle als verlässlicher und innovationsstarker Partner der Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft konsequent ausbauen und zugleich nachhaltig Wert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre schaffen.

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



Ronald Slabke

Zusammengefasster Lagebericht

Inhalt

I. Grundlagen des Konzerns

- 1. Geschäftsmodell des Konzerns
- 2. Ziele und Strategien
- 3. Steuerungssystem

II. Wirtschaftsbericht

- 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
- 2. Geschäftsverlauf und Segmentberichte
- 3. Ertragslage
- 4. Vermögenslage
- 5. Finanzlage
- 6. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage
- 7. Nicht bilanziertes Vermögen
- 8. Mitarbeitende

III. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

- 1. Internes Kontrollsystem (IKS)
- 2. Risikomanagementsystem (RMS)
- 3. Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS und RMS
- 4. Zusätzliche Angaben zum rechnungslegungsbezogenen IKS und RMS

IV. Risiko- und Chancenbericht

- 1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem
- 2. Risiken
- 3. Chancen

V. Prognosebericht

VI. Übernahmerechtliche Angaben

VII. Angaben betreffend den Erwerb eigener Aktien

VIII. Corporate Governance und Erklärung zur Unternehmensführung

IX. Nichtfinanzieller Bericht

X. Erläuterungen zur Hypoport SE (HGB)

- 1. Ertragslage
- 2. Vermögens- und Finanzlage
- 3. Mitarbeitende der Hypoport SE
- 4. Risiken, Chancen und Prognose

I. Grundlagen des Konzerns

Der erstmalig zusammengefasst erstellte Lagebericht fasst den Konzernlagebericht und den Lagebericht der Hypoport SE zusammen.

Die Darstellung des Geschäftsverlaufs, die Segmentberichte, die Ausführungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie die Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage im Abschnitt II betreffen den Konzern. Der Abschnitt X enthält ausschließlich Informationen zur Hypoport SE. Alle übrigen Abschnitte betreffen sowohl den Konzern als auch die Hypoport SE.

1. Geschäftsmodell des Konzerns

Die Unternehmen des Hypoport-Konzerns (nachfolgend auch „Hypoport“ oder „Hypoport-Gruppe“) entwickeln, betreiben und vermarkten B2B-Technologieplattformen – also internetbasierte, digitale Infrastrukturen, die zwei oder mehr Unternehmen (ohne direkte Geschäftsbeziehung mit Endverbrauchern) verbinden - für die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft (FinTech, PropTech, InsurTech). Der Hypoport-Konzern ist in die drei operativen Segmente Real Estate & Mortgage Platforms, Financing Platforms und Insurance Platforms gruppiert. Das vierte Segment Holding umfasst die Hypoport SE als Mutterunternehmen des Hypoport-Konzerns mit den Aufgaben als Strategie- und Managementholding sowie die Hypoport hub SE, welche mit ihren Querschnittsfunktionen, z.B. Finanzbuchhaltung oder Personalabrechnung, die operativen Tochtergesellschaften des Konzerns (nachfolgend auch „Hypoport-Unternehmen“) mit Shared-Services unterstützt. Innerhalb der Hypoport-Gruppe existieren rund 50 Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen. Für eine Übersicht verwiesen wir auf den Abschnitt 1.3 Konsolidierungskreis im Anhang.

2. Ziele und Strategien

Hypoport Gruppe (Gesamt)

Gemeinschaftliches Ziel der Hypoport-Unternehmen ist die Digitalisierung der deutschen Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft. Den Marktteilnehmern dieser Industrien werden B2B-Plattformen für die Vermittlung oder Verwaltung ihrer Produkte oder Assets angeboten. An den so erzeugten Effizienz- und Produktivitätssteigerungen der Branchenteilnehmer werden die Hypoport-Unternehmen durch Transaktions- oder Bestandsverwaltungsgebühren beteiligt.

Segment Real Estate & Mortgage Platforms

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

Wesentliche Gesellschaften in diesem Segment sind: FIO Systems AG für die Vermarktung von Immobilien (Vermarktungsplattform), Dr. Klein Privatkunden AG, die Immobilienfinanzierungsaktivitäten der Europace AG und ihrer Schwestergesellschaften Hypoport Mortgage Market GmbH, Genopace GmbH, Baufinex GmbH, Finmas GmbH, die Finanzierungsaktivitäten der Qualitypool

GmbH, Starpool Finanz GmbH (zusammen Finanzierungsplattformen) und die Bewertungsplattform Value AG.

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

Die Europace AG entwickelt im Segment Real Estate & Mortgage Platforms für die Betriebsgesellschaft Hypoport Mortgage Market GmbH den nach Finanzierungsvolumen größten Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen und Bausparprodukten für Privatkunden in Deutschland. Eine voll integrierte Plattform vernetzt über 800 Partner aus den Bereichen Banken, Versicherungen und Finanzvertriebe. Mehrere zehntausende Nutzer haben im Jahr 2025 ein Volumen von über 80 Mrd. € über Europace abgewickelt.

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

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

Die Baufinex GmbH, ein Gemeinschaftsunternehmen mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall, stellt einen Marktplatz zur Verfügung, der sich an Kreditvermittler und Bankberater von Immobilienfinanzierungen der genossenschaftlichen Finanzgruppe richtet.

Die Finmas GmbH, ein mit der Finanz Informatik GmbH & Co. KG, dem zentralen IT-Dienstleister und Digitalisierungspartner der Sparkassen-Finanzgruppe, unterhaltenes Gemeinschaftsunternehmen, digitalisiert und vernetzt unter Nutzung der Plattformen des Segments die immobilienbezogenen Dienstleistungen der Sparkassen.

Die Qualitypool GmbH stellt kleineren und mittleren Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen in Ergänzung zum Zugang zu Europace zur Verfügung.

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

Einige Gesellschaften wie Qualitypool und Starpool werden in den folgenden Textabschnitten gelegentlich als „Pooler“ bezeichnet. Dieser Begriff umschreibt die Charakteristik der Geschäftsmodelle nach denen Provisionserlöse als Umsätze vereinnahmt werden. Dem gegenüber stehen hohe Provisionen als Vertriebskosten, die gleichzeitig an angeschlossene freie Vertriebe abgegeben werden. Somit verbleibt aus diesen Geschäftsmodellen lediglich ein geringer Rohertrag im Hypoport-Konzern.

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

Die Value AG bietet Marktteilnehmern digitalen Zugang zu Immobiliendaten und Wertindikationen und übernimmt für Immobilienfinanzierer eine breite Palette von Dienstleistungen im Rahmen der Immobilienbewertung.

Daneben gehören weitere Gesellschaften, welche nur geringe Beiträge zu den bedeutsamsten Leistungsindikatoren des Hypoport-Konzerns liefern, zum Segment.

Segment Financing Platforms

Das Segment Financing Platforms bündelt alle Unternehmen des Hypoport-Konzerns mit Geschäftsmodellen für Finanzierungsprodukte außerhalb der privaten Immobilienfinanzierung insbesondere in den Kreditmärkten Wohnungswirtschaft, Unternehmensfinanzierung und Ratenkredit. Ziel des Segments ist es für die jeweiligen Branchen technologische Angebote zu unterbreiten und diese schrittweise zu Plattformgeschäftsmodellen an wichtigen Punkten der Wertschöpfungskette auszubauen.

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

In der Produktgruppe Wohnungswirtschaft digitalisiert die Dr. Klein Wowi Digital AG mit der branchenspezifischen Software as a Service (SaaS)-Plattform Wowiport die Bestandsverwaltung sowie das Finanz- und Rechnungswesen von Wohnungsunternehmen („ERP-Lösung für die Wohnungswirtschaft“). Die Dr. Klein Wowi Finanz AG ergänzt dieses Angebot um SaaS-Lösungen für das Portfoliomanagement und eine Plattform für die Ausschreibung von Finanzierungen. Außerdem berät sie in der Finanzierung und Versicherung von Mietwohnungsbeständen der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die FIO Systems AG stellt SaaS-Lösungen für die Verwaltung von Mietkautionskonten und eine Plattform für das Schadensmanagement bereit.

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

In der Produktgruppe Ratenkredit betreibt die Europace Ratenkredit GmbH einen B2B-Marktplatz für Konsumentenkreditprodukte und Restschuldversicherungen für Verbraucher in Deutschland. Die Dr. Klein Ratenkredit GmbH unterstützt als Spezialist ihre angeschlossenen Bankpartner beim white-label Vertrieb von Konsumentenkrediten. Die GENOFLEX GmbH, ein Gemeinschaftsunternehmen mit der genossenschaftlichen TeamBank, bietet eine Plattform für Ratenkreditprodukte im genossenschaftlichen Bankensektor an.

Daneben gehören weitere Gesellschaften, welche nur geringe Beiträge zu den bedeutsamsten Leistungsindikatoren des Hypoport-Konzerns liefern, zum Segment.

Segment Insurance Platforms

Das Segment Insurance Platforms entwickelt Plattformen für Versicherungsvertriebe in den Bereichen tarifierbare Privat- und Gewerbeversicherungen, Industrieversicherungen und betriebliche Vorsorgeversicherungen. Ziel des Segments ist durch eine führende digitale Infrastruktur bzw. den Einsatz leistungsstarker digitaler Technologien Vermittler und Versicherer so zu unterstützen, dass einfache, effiziente und partnerschaftliche Versicherungsmärkte entstehen.

Zum Segment gehören: Smart InsurTech AG, Qualitypool Versicherungsmakler Service GmbH, sia digital GmbH (zusammen Produktgruppe Privatversicherung), epension GmbH und E & P Pensionsmanagement GmbH (zusammen Produktgruppe Betriebliche Vorsorge) sowie Corify GmbH und Oasis Software GmbH (zusammen Produktgruppe Industrieversicherung).

In der Produktgruppe Privatversicherung betreibt die Smart InsurTech AG für den Vertrieb und die Verwaltung von tarifizierten Versicherungsprodukten die voll integrierte Plattform Smart Insur. Zusätzlich stellt die Qualitypool Versicherungsmakler Service GmbH kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen unter Nutzung von Smart Insur zur Verfügung (Geschäftsmodell „Pooler“). Die sia digital GmbH entwickelt, vermittelt und verwaltet als Assekuradeur tarifizierbare Versicherungsprodukte.

In der Produktgruppe Betriebliche Vorsorge bietet die epension GmbH eine digitale Plattform für die Verwaltung betrieblicher Altersvorsorgeprodukte und betrieblicher Krankenversicherungen an. Die E & P Pensionsmanagement GmbH ergänzt das Plattformangebot und tritt als Beratungsunternehmen für Arbeitgeber und deren Belegschaften im Bereich der betrieblichen Vorsorgelösungen auf.

Im Teilsegment Industrieversicherung startete die Corify GmbH im Jahr 2023 eine Plattform für die Analyse, Ausschreibung und den Abschluss von nicht-tarifären Industrieversicherungen. Die Oasis GmbH bietet Großkonzernen und spezialisierten Industrieversicherungsmaklern eine branchenspezifische Maklerverwaltungssoftware.

Daneben gehören weitere Gesellschaften, welche nur geringe Beiträge zu den bedeutsamsten Leistungsindikatoren des Hypoport-Konzerns liefern, zum Segment.

Segment Holding

Die nicht am Markt operierenden Gesellschaften des Hypoport-Konzerns werden im separat ausgewiesenen Segment Holding zusammengefasst. Das Segment umfasst im Wesentlichen die Geschäftstätigkeiten der Mutterunternehmen Hypoport SE als Strategie- und Managementholding und der Hypoport hub SE, welche alle Konzernunternehmen in ihren Querschnittsfunktionen, z.B. Finanzbuchhaltung oder Personalabrechnung mit Shared-Services unterstützt. Ziel des Segments Holding ist die Förderung und die Erweiterung des Netzwerks aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien.

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

3. Steuerungssystem

Grundlage der Konzernsteuerung ist ein jährlich ablaufender Strategieprozess, in dem die Ausrichtung des Konzerns hinsichtlich Zielmärkten, Positionierung, Technologien und Finanzkennzahlen festgelegt wird. Dieser Strategieprozess mündet in einen qualitativen und quantitativen Fünfjahresplan. Im Geschäftsjahr 2024 stellten Umsatz und Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sowohl auf Segment- als auch auf Konzernebene die bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren des Hypoport-Konzerns dar. Für das Geschäftsjahr 2025 wurden diese Leistungsindikatoren auf Rohertrag und EBIT umgestellt. Durch die Kennzahl Rohertrag wird die operative Leistung des Hypoport-Konzerns besser abgebildet, da – anders als beim Umsatz – die an fremde Finanzvertriebe zu leistenden Provisionsaufwendungen abgezogen sind. Die Umstellung der berichteten bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren folgt der Umstellung der Steuerungskennzahlen. Die Kennzahl Rohertrag wurde im Konzernabschluss auch bereits vor 2025 verwendet, wenngleich nicht als einer der bedeutsamsten Leistungsindikatoren. Zudem werden die Umsatzerlöse des Konzerns weiterhin analysiert und sind im Konzernabschluss sowie in diesem Lagebericht dargestellt. Eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen wird somit gewährleistet. Um dem Übergang der bedeutsamsten Leistungsindikatoren des Konzerns Rechnung zu tragen, wurden in die Prognose für das Geschäftsjahr 2025 alle drei Kennzahlen (Umsatz, Rohertrag und EBIT) einbezogen und entsprechend hier im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 analysiert. Für die Konzernprognose für das Geschäftsjahr 2026 werden nun konform mit den seit 2025 geltenden bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren Rohertrag und EBIT angegeben (vgl. Prognosebericht). Das EBIT war und ist definiert als das Betriebsergebnis und wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis vor Zinsen und Steuern ausgewiesen.

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

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

Sämtliche Angaben zur Anzahl und zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten (z.B. abgewickelter Kreditvolumen, Lebensversicherungsprämien und Transaktionsvolumen auf Europace) wurden vor möglichen Stornierungen ermittelt und können entsprechend nicht mit den ausgewiesenen Umsatzerlösen, in denen die Stornierungen berücksichtigt sind, ins direkte Verhältnis gesetzt werden.

Das Wachstum der Tochterunternehmen in dem Segment Real Estate & Mortgage Platforms wird wesentlich durch das Finanzierungsvolumen auf der Transaktionsplattform abgebildet. Eine Transaktion fließt immer dann in das Volumen ein, sobald der Berater den Status auf „Kunde hat Angebot angenommen“ setzt. Es handelt sich dabei um das Volumen vor Storno. Im Prozess später erfolgte Stornierungen z.B. aufgrund von zusätzlichen Kredit- oder Versicherungsregeln durch Produktgeber oder die Nutzung von Widerrufsrechten von Verbrauchern werden bei den Kennzahlenangaben nicht berücksichtigt.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden weder für die Konzernsteuerung noch für die Steuerung der Hypoport SE verwendet.

II. Wirtschaftsbericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

Zu einer solchen Phase zählt die sich verschlechterte konjunkturelle Entwicklung ab 2022 aufgrund sprunghaft gestiegener Energiepreise, auch als Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, gestörter Lieferketten, der gestrafften Geldpolitik der EZB sowie den von der Wirtschaftspolitik geschaffenen Rahmenbedingungen. Das BIP sank folglich in den Jahren 2023 und 2024 und stieg auch nach zwei Rezessionsjahren nach vorläufigen Berechnungen im Jahr 2025 lediglich um 0,2%, trotz einer seit Sommer 2024 erfolgten Absenkung des Hauptrefinanzierungszinsatzes der EZB von 4,50% in mehreren Schritten auf zuletzt 2,15%.

Branchenverlauf

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

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

Wohnungsmarkt in Deutschland

Nachfrage nach Wohnraum

Die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland steigt nunmehr seit knapp zwei Jahrzehnten aufgrund von

1. anhaltender Netto-Zuwanderung nach Deutschland,
2. höherer Lebenserwartung,
3. einer steigenden Nachfrage nach Single-Haushalten,
4. dem höheren Flächenbedarf der Haushalte auch z.B. aufgrund von Homeoffice-Tätigkeit an.

Hierbei konzentriert sich diese Nachfrage verstärkt auf die Metropolregionen und Schwarmstädte und wird zusätzlich verstärkt durch eine weiterhin anhaltende Binnenwanderung in diese Regionen.

Markt für Neubauimmobilien

Trotz der beschriebenen seit langem hohen Nachfrage erhöhte sich die Anzahl der Fertigstellungen von Wohneinheiten im Zeitraum 2017 bis 2023 nicht wesentlich, sondern betrug rund 280.000 bis 300.000 Wohnungen. Gründe für den ausgebliebenen Anstieg waren neben einem zögerlichen Ausweis von Bauland, die zunehmende Regulierung des Wohnungsbaus aufgrund politischer Ziele, wie die Förderung der Energieeffizienz oder des sozialen Wohnungsbaus mit niedrigen Mieten verbunden mit einer Knappheit an Bauressourcen. Aufgrund der seit 2023 rückläufigen Baustarts sank ab 2024 die Anzahl der Baufertigstellungen auf unter 250.000 Wohnungen. Für 2025 gehen Schätzungen von einem weiteren Rückgang aus.

Die Auftragslage im Wohnungsbau als Indikator für tatsächlich begonnene Bauvorhaben verbesserte sich 2025 gegenüber 2024 leicht, lag aber immer noch deutlich unter dem Niveau von 2022. Daher kann für 2025 eine gegenüber 2024 leicht erhöhte Neubauaktivität festgehalten werden, welche jedoch frühestens ab dem Jahr 2027 wieder zu leicht steigenden Fertigstellungszahlen führen wird.

Markt für Bestandsimmobilien

Der Wohneigentumsmarkt (selbstnutzungsfähige Häuser und Eigentumswohnungen) für Bestandsimmobilien wies in den Jahren 2011 bis Frühjahr 2022 einen deutlichen Anstieg der Immobilienpreise aus. Bis zu diesem Zeitpunkt war das verfügbare Angebot aufgrund der hohen Nachfrage und der zu geringen Neubautätigkeit stark begrenzt, was die Anzahl der Transaktionen begrenzte und die Preise stetig weiter ansteigen ließ.

Von Sommer 2022 bis Ende 2023 kam es zu einer deutlichen Zurückhaltung von Käufern aufgrund einer durch das höhere langfristige Zinsniveau verringerten Leistbarkeit sowie inflationsbedingt rückläufigen Privathaushaltsbudgets, was im Durchschnitt zu einem Preiserückgang von 12% führte, wobei starke Unterschiede hinsichtlich Lage, Ausstattung und Energieeffizienz zu beobachten waren.

Seit Jahresanfang 2024 und auch im Laufe des Jahres 2025 stiegen sowohl die Preise für Bestandsimmobilien als auch die Zahl der Transaktionen an. Ursächlich war neben der steigenden Nachfrage auch ein immer unattraktiverer Mietmarkt.

Fazit Wohnungsmarkt in Deutschland

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

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

Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen, der von Europace gewonnenen Daten, sowie der Studien der GEWOS schätzt Hypoport das private Transaktionsvolumen für Wohnbestandsimmobilien in Deutschland im Jahr 2025 auf rund 205 Mrd. €. Der Anstieg von rund 17% gegenüber dem Vorjahr ergibt sich vorrangig durch die erläuterte gestiegene Anzahl an Transaktionen sowie leicht gestiegene Immobilienpreise.

Kredite für Wohnimmobilien

Die Kreditvergabe für Wohnimmobilien an Privatkunden in Deutschland wurde in den letzten Jahren vor allem durch folgende drei Faktoren beeinflusst:

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

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

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

Die Jahre 2022 und 2023 stellen in dieser Betrachtung aufgrund der in historisch einmaliger Geschwindigkeit stark angestiegenen und bis Herbst 2023 auf diesem Niveau verbliebenen Immobilienfinanzierungszinsen eine Ausnahme dar. Weil gleichzeitig die Immobilienpreise nur leicht sanken und die Baukosten sogar weiter stiegen, wurden die üblichen Anpassungen der Vorstellungen der Käufer an die leistbare Realität massiv erschwert. Im Jahr 2025 setzte sich die im Jahr 2024 bereits erhöhte Abschlussneigung von Verbrauchern zum Erwerb von Bestandsimmobilien fort. Das Kreditvolumen für privaten Neubau erhöhte sich von niedrigem Niveau kommend in 2025 (vgl. auch vorangegangenen Textabschnitt „Wohnungsmarkt in Deutschland“). Die Abschlussneigung von Verbrauchern mit bestehenden Immobilienkrediten zur Anschlussfinanzierung, welche nach über zehn Jahren Zinsbindung per Gesetz in Deutschland ein Sonderkündigungsrecht haben, verblieb im Jahr 2025 gering. Aufgrund des Zinsniveaus lohnte sich für viele Kreditnehmer mit längeren vertraglichen Zinsbindungen als zehn Jahren oft die Sonderkündigung mit Anschlussfinanzierung im Jahr 2025 nicht, da die noch laufende Finanzierung aus dem Beginn der Niedrigzinsphase 2012-2015 einen niedrigeren Zinssatz aufweist. Neben dem eigenen Transaktionsgeschehen auf Europace ist ein Marktindikator die MFI-Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank. Diese weist im Jahr 2025 einen Anstieg des Volumens neuer Vereinbarungen von Kreditverträgen für Wohnimmobilienfinanzierungen mit Privatpersonen,

Einzelkaufleuten und privaten Organisationen ohne Erwerbszweck von deutschen Banken in der Europäischen Währungsunion von 241 Mrd. € aus, was gegenüber dem Jahr 2024 einem Anstieg um 21% entsprach.

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

Marktumfeld Segment Financing Platforms

Marktumfeld für Wohnungswirtschaft

Die überwiegend kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft in Deutschland ist hinsichtlich ihrer Investitionstätigkeit und damit ihres Finanzierungsbedarfs von der Entwicklung der Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsmarkt in Deutschland abhängig. Zur allgemeinen Entwicklung des Wohnungsmarktes wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Angesichts der äußerst umfangreichen Regulierung des Mietwohnungsbaus, hohen Baukosten und begrenzten Möglichkeiten zu Mieterhöhungen macht selbst für die soziale Wohnungswirtschaft die Errichtung von neuen, frei finanzierten Mietwohnungen trotz der hohen Nachfrage gerade in Metropolregionen wirtschaftlich wenig Sinn. Zudem haben langanhaltende Diskussionen über die Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes sowie über Ausgestaltung von Bundes- und Länderhaushalten auch die zwingend notwendigen, massiven Investitionen in die energetische Aufwertung der sozialen Wohnungsbestände gedämpft, da eine hohe Unsicherheit über die zukünftigen gesetzlichen Anforderungen und Verlässlichkeit von Fördermitteln die nachhaltige Planung dieser Vorhaben erschwerte. Zudem litt das Volumen von Umschuldungen bestehender Langfristfinanzierungen unter den gleichen Rahmenbedingungen, wie im bereits oben beschriebenen privaten Immobilienfinanzierungsmarkt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 verblieb das Marktumfeld der überwiegend kommunalen und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft wie auch schon im Jahr 2024 auf einem niedrigen Niveau.

Marktumfeld für Unternehmensfinanzierung

Die massiven Diskussionen über gegenseitige Zölle insbesondere zwischen den USA und der EU, relativ zu anderen Ländern hohe Energiepreise, ein gestiegenes langfristiges Zinsniveau, eine schwache Wachstumserwartung und geringe wirtschaftspolitische Reformen haben die Investitionsbereitschaft und somit auch die Kreditnachfrage des deutschen Mittelstandes im Jahr 2025 wesentlich geprägt.

Das preisbereinigte Volumen der Anlageinvestitionen in Deutschland reduzierte sich laut volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung im Jahr 2025 gegenüber dem Jahr 2024 leicht und liegt weiter-

hin unterhalb des Corona-Jahres 2020. Die Reduktion spiegelt trotz großer Investitionsnotwendigkeit für Energiewende und Digitalisierung die Investitionszurückhaltung von Unternehmen und Banken aus den oben genannten Gründen wider. Auch die Förderkulisse von Bundesregierung und EU konnte keinen positiven Impuls für den Markt setzten. Zudem verlangsamt aufwendige Bürokratie Förderungsprozesse für Investitionen zusätzlich.

Marktumfeld für Ratenkredite

Die Neugeschäftsvolumina von Banken in Deutschland für Konsumentenkredite an private Haushalte sanken laut MFI-Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 7% auf 90 Mrd. €. Hier spiegelt sich weiterhin die restriktive Kreditvergabe der Banken sowie die zunehmende Zurückhaltung der Verbraucher. Durch den seit mehreren Jahren nicht wachsenden Markt kommt es zunehmend zu Spezialisierungen von Banken auf klar definierte Risikoprofile. Die Hypoport Geschäftsmodelle im Ratenkredit unterstützen die Partnerbanken hierbei und gewinnen dadurch Marktanteile.

Marktumfeld Segment Insurance Platforms

Nach Wachstumsraten in 2021 bis 2023 deutlich unterhalb der jeweiligen Inflationsrate stiegen die Bruttobeiträge in der deutschen Versicherungswirtschaft für das Geschäftsjahr 2024 um 5% und für 2025 um 7% auf nunmehr 254 Mrd. € an. Diese Entwicklung spiegelt den inflationsbedingten Kostenanstieg bei der Schadensregulierung wider und zeigt einerseits erneut die Robustheit des deutschen Versicherungsmarktes gegen allgemeinwirtschaftliche Krisen wie der Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg. Andererseits belegt sie auch, dass es sich in den letzten fünf Jahren nicht um eine real wachsende Industrie handelte. Die im Durchschnitt nur gering gestiegenen Prämienvolumen bei gleichzeitig gestiegenen Lohn- und Sachaufwendungen infolge der höheren Inflationsrate bedeuteten für Versicherungen wie Vertriebe gleichermaßen eine Belastung, der sie durch Effizienzsteigerungen und Kostenreduktion nach Abschaltung von IT-Altssystemen und Wechsel auf die zentralen Versicherungsplattformen des Hypoport-Konzerns begegnen können.

2. Geschäftsverlauf und Segmentberichte

Geschäftsentwicklung des Gesamtkonzerns

Der Umsatz des Hypoport-Konzerns wurde im Jahr 2025 um 7% auf 603 Mio. € (2024: 561 Mio. €) gesteigert. Grundlage waren insbesondere das im Textabschnitt „Kredite für Wohnimmobilien“ erläuterte verbesserte Marktvolumen im Kernmarkt der privaten Immobilienfinanzierung bzw. der angrenzenden Geschäftsbereiche Immobilienbewertung und -vermarktung (zusammen Segment Real Estate & Mortgage Platforms) nach den schwierigen Jahren 2022 und 2023 sowie die gute Geschäftsentwicklung insbesondere durch Neukundengewinnung für die ERP-Lösung der Wohnungswirtschaft trotz schwieriger Marktlage im Segment Financing Platforms. Der Rohertrag des Konzerns wurde leicht überproportional zum Umsatz um 10% auf 266 Mio. € (2024: 241 Mio. €) ausgebaut, ursächlich hierfür war die gute Entwicklung der B2B-Plattformen gegenüber den rohertragsmargenschwächeren Poolern. Das EBIT des Konzerns erhöhte sich aufgrund der Rohertragsentwicklung und der guten Skalierbarkeit der Plattformgeschäftsmodelle mit Fixkostendegression überproportional um 85% auf 33 Mio. €.

Neben der operativen Geschäftsentwicklung hat Hypoport im Zeitraum November und Dezember des Geschäftsjahres 2025 eigene Aktien über die Börse zurückgekauft. Das Aktienrückkaufprogramm hatte ein Volumen von insgesamt 10 Mio. € und wurde wie geplant Ende Januar 2026 beendet. Bis zum Ende des Geschäftsjahres wurden 41.023 Aktien oder 0,60% des Grundkapitals für 5,1 Mio. € zurückgekauft. Detaillierte Ausführungen zur Geschäftsentwicklung in den einzelnen Segmenten folgen im nächsten Textabschnitt. Ausführungen zur Ergebnisentwicklung des Gesamtkonzerns folgen im Textabschnitt „Ertragslage“.

Geschäftsentwicklung in den Segmenten

Die Hypoport-Tochterunternehmen waren, wie im Textabschnitt „Grundlagen des Konzerns“ erläutert, im abgelaufenen Geschäftsjahr und im Vorjahreszeitraum in drei operative Segmente und ein Segment Holding gruppiert. Die für diese einzelnen Segmente nachfolgend genannten Umsatzerlöse und Vertriebskosten enthalten auch Umsatzerlöse und Vertriebskosten mit anderen Segmenten des Hypoport-Konzerns.

Segment Real Estate & Mortgage Platforms

Das auf der B2B-Kreditplattform Europace (inkl. Finmas und Genopace) erzielte Transaktionsvolumen für Immobilienfinanzierung erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 insbesondere aufgrund des verbesserten Gesamtmarkts und der guten Entwicklung bei Sparkassen und genossenschaftlichen Banken um 13% auf 75 Mrd. € (2024: 66 Mrd. €).

Ergänzt wurde die Entwicklung der Kreditplattform durch die nur leicht verbesserten bzw. stagnieren Geschäftsvolumen der Maklerpools Qualitypool und Starpool.

Das von Dr. Klein vermittelte Volumen an Immobilienfinanzierungen im Geschäftsjahr 2025 belief sich auf 7,8 Mrd. € (2024: 6,9 Mrd. €), was ein Anstieg von 13% bedeutet.

Die Geschäftsentwicklung der Bewertungsplattform der Value AG verlief positiv. Neben der Belegung des Immobilienfinanzierungsmarktes profitierte die Value AG von Marktanteilsgewinnen, insbesondere bei genossenschaftlichen Banken.

Umsatz-, Rohertrags- und EBIT-Entwicklung Segment Real Estate & Mortgage Platforms

Die im Geschäftsjahr 2025 gestiegenen Finanzierungsvolumen lieferten einen hohen prozentual einstelligen Anstieg der Umsatzerlöse und Roherträge aus diesen Geschäftsmodellen. Der leicht unterproportionale Anstieg gegenüber dem Transaktionsvolumen ergab sich durch Umsatz- und Rohertragsrückgänge des Maklerpools Starpool, welcher unter dem gesunkenen Immobilienfinanzierungsgeschäft des Joint Venture Partners Deutsche Bank, litt. Zusätzlich erhöhte eine Bündelung von Einkaufskonditionen der Hypoport Finanzvertriebe und die Einbeziehung zusätzlicher Europace-Partner in die Einkaufsgemeinschaft Umsatz und Vertriebskosten.

Die positiven Geschäftsentwicklungen von Bewertungsplattform und Vermarktungsplattform lieferten einen positiven Beitrag von einem prozentual zweistelligen Anstieg der Umsatzerlöse und Roherträge.

Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse des Segments um 9% auf 458 Mio. € (2024: 421 Mio. €) an. Nach Abzug von Vertriebskosten (Leadgewinnungskosten und Provisionszahlungen an Dr. Klein-Franchise-Nehmer oder Untervermittler der Pooler bzw. der Einkaufsgemeinschaft) verblieb ein um 12% angestiegener Rohertrag von 163 Mio. € (2024: 146 Mio. €) in der Hypoport-Gruppe. EBITDA und EBIT erhöhten sich aufgrund der guten Skalierbarkeit der Geschäftsmodelle sowie der Reduktion der Verluste der Value AG insgesamt um 27% bzw. 46% auf 57 Mio. € (2024: 45 Mio. €) bzw. 42 Mio. € (2024: 29 Mio. €). Die EBIT-Marge auf den Rohertrag stieg damit deutlich von 20% auf 26%.

Damit wurde die Segmentprognose für das Geschäftsjahr 2025 eines prozentual zweistelligen Umsatzanstiegs aufgrund der beschriebenen Umsatzrückgänge des Maklerpools Starpool leicht verfehlt. Der prognostizierte – prozentual zweistellige Rohertragsanstieg und der überproportionale EBIT-Anstieg wurden jedoch erzielt.

Kennzahlen Real Estate & Mortgage Platforms	2025	2024	Veränderung	
Operative Kennzahlen (Mrd. €)				
Transaktionsvolumen* Immobilienfinanzierung Europace	74,79	66,11		13%
davon Finmas	11,35	9,89		15%
davon Genopace	19,56	16,35		20%
davon Vertriebsvolumen Dr. Klein Privatkunden	7,79	6,89		13%
Transaktionsvolumen* Bausparen Europace	5,89	6,44		-9%
Wert besichtigter und begutachteter Wohnimmobilien VALUE AG	37,14	31,38		18%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)				
Umsatz	458,2	420,7		9%
Rohertrag	162,8	145,8		12%
EBITDA	57,2	44,9		27%
EBIT	42,3	28,9		46%

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

Segment Financing Platforms

Die Geschäftsmodelle innerhalb der Produktgruppe Wohnungswirtschaft entwickelten sich trotz eines schwachen Marktumfeldes (siehe Marktumfeld für Wohnungswirtschaft) gegenüber dem sehr schwachen Vorjahr positiv. Im Jahr 2025 wurden über die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform 1,4 Mrd. € vermittelt, was einem Plus von 17% entspricht (2024: 1,2 Mrd. €). Der Vertragsbestand für die wohnungswirtschaftliche Verwaltungsplattform legte bis Jahresende insbesondere durch Neukundengewinnung gegenüber dem Vorjahresstichtag auf nun 665 Tsd. Wohneinheiten um 60% zu (2024: 415 Tsd.). Auch das Volumen der verwalteten Mietkautionen stieg um 13% an und betrug zum Jahresende 1,3 Mrd. € (2024: 1,2 Mrd. €).

In der Produktgruppe Corporate Finance entwickelte sich das Geschäft der REM Capital AG, trotz impulslosem Marktumfeld (siehe Marktumfeld für Unternehmensfinanzierung), positiv. Das bei REM zur Förderung, Bezuschussung oder Vermittlung abzurechnende Geschäftsvolumen stieg um 83% auf 2,7 Mrd. € (2024: 1,5 Mrd. €).

Die Transaktionsvolumen in der Produktgruppe Ratenkredit stiegen zwar verglichen mit 2024 leicht um 3% auf 7,2 Mrd. € (2024: 7,0 Mrd. €) an, jedoch bewirkten zunehmend restriktivere Banken höhere Ablehnungs- bzw. Stornoquoten.

Umsatz-, Rohertrags- und EBIT-Entwicklung Segment Financing Platforms
Die im Geschäftsjahr 2025 gestiegenen Geschäftsvolumen in der Wohnungswirtschaft, Corporate Finance und Ratenkredit bewirkten trotz eines margenschwächeren Produktmixes für REM Capital und höheren Ablehnungs- bzw. Stornoquoten für Ratenkredit insgesamt einen Umsatzanstieg des Gesamtsegments um 8% auf 81 Mio. € (2024: 75 Mio. €). Der Rohertrag stieg um 12% auf 69 Mio. € (2024: 62 Mio. €). Das EBITDA stieg trotz der verbesserten Geschäftslage aufgrund von weiterhin hohen Investitionen in die ERP-Lösung für die Wohnungswirtschaft und in die Ratenkreditplattform nur leicht um 2% auf 13,0 Mio. € (2024: 12,7 Mio. €). Das EBIT stieg auch aufgrund etwas geringerer Abschreibungen um 10% auf 7,5 Mio. € (2024: 6,8 Mio. €). Die EBIT-Marge auf den Rohertrag belief sich damit wie im Vorjahr auf 11%.

Damit wurde die Segmentprognose für das Geschäftsjahr 2025 eines prozentual zweistelligen Anstiegs im Umsatz- und Rohertrag sowie eines überproportionalen EBIT-Anstiegs aufgrund des schwächer als erwarteten Ratenkreditgeschäfts leicht verfehlt.

Kennzahlen Financing Platforms	2025	2024	Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)			
Vermittlungsvolumen Finanzierungsplattform Dr. Klein Wowi	1,38	1,18	17%
Anzahl verwaltete Wohneinheiten WoWi Digital (in Tsd.)	665	415	60%
Volumen verwaltete Mietkautionen	1,33	1,18	13%
Geschäftsvolumen Corporate Finance REM Capital	2,68	1,46	83%
Transaktionsvolumen* Europace Ratenkredit	7,17	6,99	3%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)			
Umsatz	81,1	75,4	8%
Rohertrag	68,9	61,6	12%
EBITDA	13,0	12,7	2%
EBIT	7,5	6,8	10%

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

Segment Insurance Platforms

In der Produktgruppe Privatversicherung wurde die Migration und Validierung der Bestände aus den Altsystemen auf die Plattform SMART INSUR weiter vorangetrieben, sodass zum Jahresende 2025 5,6 Mrd. € (Jahresnettoprämie) migriert waren (2024: 4,7 Mrd. €); ein Plus von 19%. Zusätzlich zur Migration wird ein Validierungsprozess des Vertragsbestandes mit einer Vielzahl von Versicherungsgesellschaften durchgeführt, welcher Voraussetzung für weitere Mehrwerte für Makler, Vertriebsorganisationen und Versicherungsunternehmen wie z.B. Robo-Advice darstellt. Das Volumen der migrierten und validierten Bestände beträgt mittlerweile 2,3 Mrd. €.

Die Plattform für die betriebliche Vorsorge, ePension, profitierte von den im Jahr 2024 produktiv gestellten Neukunden, sodass das Volumen auf der Plattform im Jahr 2025 um 18% auf 0,34 Mrd. € (2024: 0,29 Mrd. €) anstieg. Gleichzeitig reduzierten sich jedoch die Aktivitäten aus dem noch bestehenden Projektgeschäft.

Im Bereich Industrieversicherung wurden durch Corify wichtige Industriemakler als Pilotkunden gewonnen und produktiv gestellt.

Umsatz-, Rohertrags- und EBIT-Entwicklung Segment Insurance Platforms
Insgesamt sanken die Umsatzerlöse des Segments aufgrund schwächerer Umsätze des Marklerpools Qualitypool und des Projektgeschäfts sowie Vertriebsgesellschaften für betriebliche Vorsorge um insgesamt 6% auf 63 Mio. € (2024: 67 Mio. €). Der Rohertrag des Segments stieg trotz des Umsatzrückgangs leicht um 1% auf 33,0 Mio. € (2024: 32,8 Mio. €), was auf den deutlichen Anstieg der Umsätze aus den drei B2B-Plattformen (Smart Insur, ePension, corify) gegenüber den rohertragsschwachen Geschäftsmodellen der Pooler zurückzuführen ist. EBITDA und EBIT sanken durch etwas höhere Aufwendungen um 18% bzw. 98% auf 6,6 Mio. € (2024: 8,1 Mio. €) bzw. 0,0 Mio. € (2024: 2,0 Mio. €).

Damit wurde die Segmentprognose für das Geschäftsjahr 2025 eines leichten Umsatz- und Rohertragswachstums bei gleichbleibendem bis leicht steigendem Segment-EBIT für den Rohertrag erreicht und für den Umsatz und EBIT aufgrund des schwächer als erwarteten Neukundengeschäfts in allen drei Produktgruppen verfehlt.

Kennzahlen Insurance Platforms	2025	2024	Veränderung
Operative Kennzahlen (Mrd. €)			
Privatversicherung - Migriertes Prämienvolumen auf SMART INSUR	5,57	4,69	19%
Privatversicherung - Migriertes & validiertes Prämienvolumen auf SMART INSUR	2,34	1,82	29%
Betriebliche Vorsorge - Verwaltetes Prämienvolumen auf ePension	0,34	0,29	18%
Industrieversicherung - Migriertes Prämienvolumen auf Corify	0,30	0,16	81%
Umsatz und Ertrag (Mio. €)			
Umsatz	63,0	67,0	-6%
Rohertrag	33,0	32,8	1%
EBITDA	6,6	8,1	-18%
EBIT	0,0	2,0	-98%

3. Ertragslage

Ertragslage	2025 in TEUR	2024 in TEUR	Veränderung in TEUR
Umsatzerlöse	602.612	560.684	41.928
Provisionen und Leadkosten	-336.178	-319.234	-16.944
Rohertrag	266.434	241.450	24.984
Aktivierte Eigenleistungen	20.825	22.389	-1.564
Sonstige Erträge	9.913	8.590	1.323
Personalaufwand	-181.457	-171.692	-9.765
Sonstige Aufwendungen	-49.262	-48.051	-1.211
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	1.475	1.700	-225
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	67.928	54.386	13.542
Abschreibungen	-34.889	-36.483	1.594
Betriebsergebnis (EBIT)	33.039	17.903	15.136
Finanzergebnis	-2.267	-1.986	-281
Geschäftsergebnis (EBT)	30.772	15.917	14.855
laufende Ertragsteuern	-3.864	-10.070	6.206
Latente Steuern	-873	7.265	-8.138
Konzernergebnis	26.035	13.112	12.923

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs wurden die Umsatzerlöse des Konzerns um 7% auf 603 Mio. € (2024: 561 Mio. €) gesteigert. Abzüglich der Aufwendungen für Provi-

sionen und Leadgenerierung, im Wesentlichen für das Franchise-System von Dr. Klein sowie die Pooler-Gesellschaften in den Segmenten Real Estate & Mortgage Platforms und Insurance Plat- forms, ergab sich gegenüber dem Vorjahr ein um 10% höherer Rohertrag von 266 Mio. € (2024: 241 Mio. €).

Die aktivierten Eigenleistungen verringerten sich um 7% auf 21 Mio. € und betreffen überwiegend die anteiligen Personal- und Sachkosten für die Entwicklung und Erweiterung von selbst erstell- ten Softwareplattformen. Im Berichtsjahr wurden 48% (2024: 50%) der Entwicklungsaufwendun- gen als selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände aktiviert.

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen leicht höhere Erträge aus der Ausbuchung von abgegrenzten Schulden in Höhe von 4,2 Mio. € (2024: 1,9 Mio. €) sowie nahezu identische Erträge aus Untervermietungen von angemieteten und aktuell nicht selbstgenutzten Büroflächen in Höhe von 2,1 Mio. € (2024: 2,2 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeitenden für die Nutzung von Firmenwagen in Höhe von 1,4 Mio. € (2024: 1,4 Mio. €).

Der Anstieg der Personalaufwendungen auf 181 Mio. € (2024: 172 Mio. €) resultiert bei kaum ver- änderter Mitarbeiterzahl hauptsächlich aus Gehaltserhöhungen und Zahlungen für erfolgsabhän- gige, variable Gehaltsbestandteile.

Die fast unveränderten sonstigen Aufwendungen in Höhe 49 Mio. € (2024: 48 Mio. €) enthalten im Wesentlichen leicht gestiegene Verwaltungsaufwendungen und etwas höhere sonstige Personal- aufwendungen, überwiegend für Fortbildungen.

Das EBITDA stieg entsprechend der guten Rohertragsentwicklung und der guten Skalierbarkeit der Plattformgeschäftsmodele mit Fixkostendegression deutlich um 25% auf 68 Mio. € (2024: 54 Mio. €).

Die Abschreibungen verringerten sich leicht auf 35 Mio. € (2024: 36 Mio. €). Im Wesentlichen entfal- len sie mit 19 Mio. € (2024: 19 Mio. €) auf planmäßige Abschreibungen auf aktivierte immaterielle Vermögensgegenstände für die Softwareplattformen sowie zu 10 Mio. € (2024: 10 Mio. €) auf Miet- Nutzungsrechte, überwiegend für Büroflächen.

In der Folge des EBITDA-Anstiegs und der leicht verringerten Abschreibungen erhöhte sich auch das EBIT deutlich um 85% auf 33 Mio. € (2024: 18 Mio. €) und lag somit innerhalb der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite.

Das Finanzergebnis in Höhe von -2,3 Mio. € (2024: -2,0 Mio. €) enthält im Wesentlichen Zinsauf- wendungen und Zinserträge. Die Zinsaufwendungen in Höhe von 3,1 Mio. € (2024: 2,5 Mio. €) ent- fallen überwiegend auf Bankdarlehen in Höhe von 2,9 Mio. €. Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus kurzfristigen Geldanlagen in Höhe von 1,5 Mio. € (2024: 2,0 Mio. €).

Das EBT des Konzerns stieg aufgrund der guten Geschäftsentwicklung um 93% auf 31 Mio. € (2024: 16 Mio. €).

Der Steueraufwand insgesamt erhöhte sich von 2,8 Mio. € auf 4,7 Mio. €. Der laufende Steueraufwand reduzierte sich trotz der verbesserten Ertragslage von 10,1 Mio. € auf 3,9 Mio. € infolge der vermehrten steuerlichen Nutzung von Verlustvorträgen aufgrund von neuen steuerlichen Organisationsformen. Überkompensierend wirkte der Anstieg des latenten Steueraufwands auf 0,9 Mio. € (2024: latenter Steuerertrag 7,3 Mio. €), welcher auf geringere Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen infolge deren Nutzung zurückzuführen ist.

Das Konzernergebnis stieg in Summe um 99% auf 26 Mio. € (2024: 13 Mio. €).

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 rechnete der Vorstand der Hypoport SE nach einer Anpassung im Oktober 2025 mit einem Konzernumsatz von mindestens 600 Mio. € (zuvor 640 Mio. €), einem Rohertrag von mindestens 260 Mio. € (zuvor 270 Mio. €) und einem EBIT von 30 bis 36 Mio. € (unverändert). Die Ziele konnten somit hinsichtlich des EBIT erreicht werden. Die Ertragsentwicklung des Gesamtkonzerns kann aus Sicht des Vorstands als zufriedenstellend bezeichnet werden. Die ursprünglichen Ziele betreffend Umsatz und Rohertrag konnten aufgrund der deutlich schwächer als erwarteten Entwicklung des Poolers Starpool im Segment Real Estate & Mortgage Platforms und leicht schwächer als erwarteten Entwicklung im Ratenkredit (Segment Financing Platforms) bzw. Segment Insurance Platforms nicht erreicht werden.

4. Vermögenslage

Die nachfolgende Erläuterung zum Vermögens- und Kapitalaufbau des Hypoport-Konzerns am 31. Dezember 2025 erfolgt anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen. Innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen - soweit nicht besonders vermerkt - als mittel- und langfristig.

Vermögenslage					
Vermögen	in TEUR	2025 %	in TEUR	2024 %	Veränderung in TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	357.944	51,6	354.232	50,8	3.712
Sachanlagen	58.532	8,5	68.004	9,8	-9.472
At-Equity-Beteiligungen	7.955	1,1	5.759	0,8	2.196
Finanzielle Vermögenswerte	534	0,1	751	0,1	-217
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.328	0,5	2.489	0,4	839
Sonstige Vermögenswerte	264	0,0	244	0,0	20
Latente Steueransprüche	17.533	2,5	27.144	3,9	-9.611
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	446.090	64,4	458.623	65,8	-12.533
Vorräte	652	0,1	522	0,1	130
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	135.933	19,6	137.188	19,7	-1.255
Forderungen gegen Beteiligungen	185	0,0	0	0,0	185
Sonstige Vermögenswerte	9.473	1,4	8.166	1,2	1.307
Ertragsteuererstattungsansprüche	8.111	1,2	6.122	0,9	1.989
Flüssige Mittel	91.876	13,3	86.252	12,4	5.624
Kurzfristig gebundenes Vermögen	246.230	35,6	238.250	34,2	7.980
Vermögen insgesamt	692.320	100,0	696.873	100,0	-4.553
Kapital					
Gezeichnetes Kapital	6.872	1,0	6.872	1,0	0
Eigene Anteile	-217	0,0	-184	0,0	-33
Rücklagen	369.400	53,4	347.348	49,8	22.052
Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	376.055	54,3	354.036	50,8	22.019
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.915	0,6	3.756	0,5	159
Eigenkapital	379.970	55,0	357.792	51,3	22.178
Bankverbindlichkeiten	97.636	14,1	108.333	15,5	-10.697
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	38.512	5,5	46.327	6,6	-7.815
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	704	0,1	800	0,1	-96
Latente Steuerschulden	7.206	1,0	15.944	2,3	-8.738
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	144.058	20,7	171.404	24,6	-27.346
Rückstellungen	43	0,0	0	0,0	43
Bankverbindlichkeiten	30.239	4,4	20.486	2,9	9.753
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	9.256	1,3	9.576	1,4	-320
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97.273	14,0	100.797	14,5	-3.524
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	976	0,0	3.882	0,6	-2.906
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	750	0,0	750	0,1	0
Ertragsteuerschulden	8.567	1,2	6.842	1,0	1.725
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21.188	3,1	25.344	3,6	-4.156
Kurzfristiges Fremdkapital	168.292	24,3	167.677	24,1	615
Kapital insgesamt	692.320	100,0	696.873	100,0	-4.553

Zum 31. Dezember 2025 betrug die Bilanzsumme des Hypoport-Konzerns 692 Mio. € und lag damit leicht unter dem Niveau vom 31. Dezember 2024 (697 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte verringerten sich leicht auf 446 Mio. € (31.12.2024: 459 Mio. €). 358 Mio. € hiervon (31.12.2024: 354 Mio.€) entfielen auf immaterielle Vermögensgegenstände. Darin enthalten sind im Wesentlichen unveränderte Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 229 Mio. € (31.12.2024: 229 Mio. €) und die aktivierten Entwicklungsleistungen für die Plattformen mit 106 Mio. € (31.12.2024: 103 Mio. €). Der Rückgang der Sachanlagen um 9,5 Mio. € auf 59 Mio. € ergibt sich hauptsächlich aus Abschreibungen für Miet-Nutzungsrechte für Büroflächen und Kraftfahrzeuge nach IFRS 16 während der entsprechenden Vertragslaufzeiten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte haben sich durch die Geschäftsausweitung auf 246 Mio. € (31.12.2024: 238 Mio. €) erhöht. Die größte Position hierin in Höhe von 136 Mio. € entfällt auf nahezu unveränderte kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Produktpartnern bzw. Kunden insbesondere aus volumenabhängigen Zusatzvergütungen für das abgelaufene Geschäftsjahr. Der Anstieg der liquiden Mittel um 6 Mio. € ist primär auf den gesteigerten operativen Cashflow aus der positiven Geschäftsentwicklung zurückzuführen.

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2025 erhöhte sich um 6,2% bzw. 22 Mio. € auf 376 Mio. € hauptsächlich durch das positive Konzernergebnis in Höhe von 26,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote (ohne Fremdan teil) erhöhte sich damit deutlich von 50,8% auf 54,3%.

Der Rückgang der langfristigen Schulden auf 144 Mio. € resultiert hauptsächlich aus Umgliederungen von langfristigen Bankverbindlichkeiten in kurzfristige Bankverbindlichkeiten und um 8 Mio. € und geringeren Miet- und Leasingverpflichtungen im Zuge von planmäßiger Reduktion von Mietleasing nach IFRS 16.

Die kurzfristigen Schulden verblieben nahezu unverändert bei 168 Mio. € gegenüber 31.12.2024. Größte Position hierein sind leicht gesunkene Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von 97 Mio. €, welche in Wesentlichen aus Franchisenehmern, Vertriebspartnern der Pooler und Dienstleistern bestehen. Die hierin enthaltenen sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Tantiemeverpflichtungen mit 6,3 Mio. € (31.12.2024: 7,6 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 5,0 Mio. € (31.12.2024: 4,6 Mio. €).

Die Summe der kurzfristigen und langfristigen Bankverbindlichkeiten beträgt nahezu unverändert 128 Mio. € (31.12.2024: 129 Mio. €). Der leichte Rückgang ergab sich aus der Differenz von planmäßigen Tilgungen in Höhe von 21 Mio. € und der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 20 Mio. €.

5. Finanzlage

Die Liquidität zum Stichtag hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR	Veränderung in TEUR
Stichtagsliquidität			
Flüssige Mittel	91.876	86.252	5.624
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	154.354	151.998	2.356
Kurzfristiges Vermögen	246.230	238.250	7.980
Kurzfristig fällige Fremdmittel	168.292	167.677	615
Überdeckung	77.938	70.573	7.365

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

	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR	Veränderung in TEUR
Deckungsverhältnisse			
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	446.090	458.623	-12.533
Eigenkapital	379.970	357.792	22.178
	66.120	100.831	-34.711
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	144.058	171.404	-27.346
Überdeckung	77.938	70.573	7.365

Die kurzfristig fälligen Fremdmittel von 168 Mio. € (2024: 168 Mio. €) sind zu 146% (2024: 142%) durch das kurzfristige Vermögen in Höhe von insgesamt 246 (2024: 238 Mio. €) gedeckt. Damit war der Hypoport-Konzern jederzeit in der Lage seinen Verpflichtungen nachzukommen. Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen ist zu 85% (2024: 78%) durch das Eigenkapital finanziert.

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

Verhältniskennzahlen	31.12.2025	31.12.2024
Return on Investment = EBIT / (Eigenkapital + mittel- und langfristiges Fremdkapital)	6,3%	3,4%
Cash Flow (CF) Eigenkapitalrendite = CF aus operativer Geschäftstätigkeit / Eigenkapital	12,9%	11,2%
EBIT-Marge = EBIT / Rohertrag	12,4%	7,4%
Liquidität 1. Grades = Flüssige Mittel / kurzfristiges Fremdkapital	54,6%	51,4%
Eigenkapitalquote = Eigenkapital / Gesamtkapital	55,0%	51,3%
Fremdkapitalquote = Fremdkapital / Gesamtkapital	45,1%	48,7%
Deckungsgrad I = Eigenkapital / (Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen)	91,2%	84,7%

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

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow vor Veränderung des Working Capital aufgrund der guten operativen Entwicklung des Konzerns gegenüber dem Vorjahr um 31% bzw. 13,7 Mio. € auf 58,3 Mio. € (2024: 44,5 Mio. €). Die Mittelbindung im Working Capital erhöhte sich um 4,8 Mio. € auf -9,1 Mio. € (2024: -4,3 Mio. €). Insgesamt wurde somit zum 31. Dezember 2025 ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 49 Mio. € (2024: 40 Mio. €) generiert.

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 27,3 Mio. € (2024: 38,5 Mio. €) betrifft hauptsächlich Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und Sachanlagen mit 27,5 Mio. € (2024: 28,6 Mio. €) und reduzierte sich insbesondere aufgrund einer im Vorjahr geleisteten Auszahlung für eine noch bestehende Kaufpreisverbindlichkeit für die 2020 erworbene ePension GmbH & Co. KG in Höhe von 10 Mio. €.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 16,2 Mio. € (2024: 12,1 Mio. €) ergibt sich aus der Summe von Aufnahmen von Bankdarlehen mit 20,0 Mio. € (2024: 20,0 Mio. €) und den planmäßigen Tilgungen von Bankdarlehen mit 21,0 Mio. € (2024: 20,7 Mio. €) sowie der planmäßigen Tilgung von Leasingverbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen mit 10,2 Mio. € (2024: 10,2 Mio. €) und dem Rückkauf eigener Aktien mit 5,1 Mio. € (2024: 0,0 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist mit insgesamt 92,0 Mio. € zum 31. Dezember 2025 um 5,6 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres und setzt sich im Wesentlichen aus Guthaben bei Kreditinstituten zusammen. Zusätzlich verfügt der Hypoport-Konzern über zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 14,0 Mio. €.

Investitionen und Finanzierung

Die wesentlichen Investitionen des Geschäftsjahres 2025 betrafen Investitionen in selbstgeschaffene Software von insgesamt 25 Mio. €, welche in allen drei operativen Segmenten zum Einsatz kommen wird. Die Investitionen wurden aus dem operativen Cashflow finanziert.

6. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsentwicklung des Hypoport-Konzerns im Jahr 2025 war durch das positivere Marktumfeld in der privaten Immobilienfinanzierung (Real Estate & Mortgage Platforms) sowie Marktanteilsgewinne im Segment Financing Platforms geprägt und hat die im Oktober 2025 angepassten Erwartungen des Vorstands eines Konzernumsatzes von mindestens 600 Mio. € (zuvor 640 Mio. €), eines Rohertrags von mindestens 260 Mio. € (zuvor 270 Mio. €) und eines EBIT von 30 bis 36 Mio. € (unverändert) erfüllt. Die Ertragslage des Konzerns ist für den Vorstand aufgrund der positiven EBIT-Entwicklung trotz des Nichterreichens der ursprünglichen Ziele betreffend der Umsatzerlöse und des Rohertrags zufriedenstellend. Die Vermögens- und Finanzlage sind unter Berücksichtigung der Eigenkapitalquote und Liquidität für den Vorstand als solide und stabil zu bewerten.

7. Nicht bilanziertes Vermögen

Die Hypoport SE verfügt zum Bilanzstichtag über 217.417 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2025 von ca. 27,9 Mio. € (Stichtagskurs 128,40 €). Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen, zur Finanzierung von Akquisitionen und zur Veräußerung einsetzen. Die Aktien können ebenfalls eingezogen werden.

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

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

In allen Segmenten stellen Tochtergesellschaften mehreren tausend Finanzberatern Plattformen zum Betrieb ihres Immobilienfinanzierungs-, Bauspar-, Ratenkredit- und Versicherungsgeschäftes zur Verfügung. Auf diesen Plattformen wird eine Vertriebskraft vereint, was wiederum eine Anziehungskraft auf weitere Produktanbieter mit gleichen oder verwandten Produkten ausübt. Diese zukünftige potenzielle Steigerung des Produktangebots ermöglicht zusätzliche Transaktionen auf den Marktplätzen und stellt einen nicht unerheblichen nicht bilanzierten Vermögensgegenstand dar. Durch die erhöhte Anzahl an Produktgebern erfolgt die Anziehung weiterer Vertriebsgesellschaften, was wiederum neue Endkundengruppen erschließt und zusätzliche Erlösströme erzielt. Durch diesen beidseitigen Sog auf die Plattform (Marktplatzeffekt) werden Markteintrittsbarrieren für zukünftige Wettbewerber geschaffen. 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, weshalb „Dr. Klein“ regelmäßig Testsieger in den unterschiedlichen Analysen verschiedener unabhängiger Verbrauchermedien ist. Die regional vertretenen Franchisenehmer und Berater sorgen für eine zusätzliche Bekanntheit auch außerhalb des Internets. Neue Kunden unterstützen die Bekanntheit der Marke nach einem positiven Beratungserlebnis bei Dr. Klein durch Weiterempfehlung, welche 99% der über 70.000 befragten Endkunden aussprechen. Dies stellt nach Meinung des Vorstands einen nicht unerheblichen, nicht bilanzierten Wert dar, da eine vertraute Marke ein wichtiger Wettbewerbsvorteil im Vertrieb von Finanzdienstleistungsprodukten ist.]

8. Mitarbeitende

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeitenden des Hypoport-Konzerns hat sich leicht auf 2.214 Mitarbeitende (2024: 2.222) reduziert. Zum Stichtag 31.12.2025 waren 2.203 Mitarbeitende (31.12.2024: 2.199) im Hypoport-Konzern beschäftigt.

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

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

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

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

Im Rahmen der jährlichen Mitarbeitendenbefragung („Kulturfeedback“) stieg der Wert zur Gesamtzufriedenheit auf durchschnittlich 4,1 (von max. 5). Dieser Wert lag damit sogar leicht höher als vor der für Mitarbeitende mit teils deutlichen Einschnitten verbundenen Krise des Immobilienfinanzierungsmarktes in 2022/2023 (2021: 4,0) und erkennbar höher als in dem ersten Nachkrisenjahr (2024: 3,9).

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

III. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

1. Internes Kontrollsystem (IKS)

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

- zur Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit,
- zur Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Geschäftsprozesse sowie der internen und externen Rechnungslegung (Buchführung, Abschluss und Lagebericht) und
- zur Sicherung der Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen Gesetze und rechtlichen Vorschriften.
- Der Umfang und die Ausgestaltung eines angemessenen und wirksamen IKS liegen im Ermessen und in der Verantwortung des Vorstands.
- Wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems:
- klare Führungs- und Unternehmensstruktur: Bereichsübergreifende Schlüsselfunktionen werden über die Hypoport SE zentral gesteuert. Gleichzeitig verfügen die einzelnen Unternehmen des Konzerns über ein hohes Maß an Selbstständigkeit
- Vorgabe einer ordnungsgemäßen Funktionstrennung
- Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips als Grundprinzipien
- alle der Geschäftsbeziehung zugrunde liegenden Verträge unterliegen einer Unterschriftenrichtlinie, die die Vertretungsbefugnisse regelt, im Unternehmen implementiert ist und je nach Bedarf angepasst wird
- die geeignete Bereitstellung von Kapazitäten sowie die Verwendung von Softwareapplikationen unter Berücksichtigung von gesetzlichen und unternehmensinternen Vorgaben stellen die Grundlage für ordnungsgemäße, einheitliche und kontinuierliche Geschäftsprozesse dar
- klare Trennung sowie Zuordnung der Verantwortungsbereiche vor allem bei den rechnungslegungsrelevanten Prozessen über die Bereiche Accounting, Tax, Finance, Controlling sowie in den operativen Bereichen über definierte Geschäftsverteilungspläne und Geschäftsordnungen
- Schutz gegen unbefugte Zugriffe bei genutzten IT-Systemen
- Implementierung eines modernen IT-Sicherungskonzepts (regelmäßige Systemspeicherungen, Batteriesysteme für den Fall eines Blackouts)
- Verwendung von Standardsoftware im Bereich der eingesetzten Finanzsysteme
- Themenschwerpunkt „Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem“, siehe Abschnitt III. 4.
- eingerichtete Überwachungsgremien (Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats) sowie interne überwachende Instanzen der Corporate Governance (Risikomanagement, Compliance Management, Interne Revision)
- systematische, risikoorientierte und planmäßige Prüfung und Beurteilung der Angemessenheit und Wirksamkeit des über die Fachbereiche eingerichteten IKS durch die prozessunabhängige interne Revision

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

2. Risikomanagementsystem (RMS)

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

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

Ein fortlaufender Erfahrungsaustausch zwischen dem zentralen Risikomanagement und den Risikoverantwortlichen stellt sicher, dass neue Erkenntnisse in das Risikomanagement einfließen und dadurch eine Weiterentwicklung gewährleistet wird. Darüber hinaus sind Weiterbildungsmaßnahmen ein wesentliches Element, um das Wissen der Prozessbeteiligten stetig zu aktualisieren. Die Interne Revision prüft regelmäßig Elemente des Risikomanagementsystems in wesentlichen Belangen auf Angemessenheit und Wirksamkeit in Anlehnung an relevante Standards wie den DIIR-Revisionsstandard Nr. 2: „Prüfung des Risikomanagementsystems durch die Interne Revision“. Die Revisionen tragen zur Überwachung des Risikomanagementsystems bei und liefern Erkenntnisse, mit denen die Qualität erhöht und die Weiterentwicklung des Risikomanagements vorangeführt wird.

3. Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS und RMS

Der Vorstand der Hypoport SE hat sich gemäß den Empfehlungen des Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK 2022) ausführlich mit der Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems auseinandergesetzt. Auf Basis der Erkenntnisse aus den

vorgenannten Überwachungsmaßnahmen sind dem Vorstand im Geschäftsjahr 2025 keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sprechen.

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

4. Zusätzliche Angaben zum rechnungslegungsbezogenen IKS und RMS

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

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

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

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

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

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

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

Die Integrität und Verantwortlichkeit hinsichtlich 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 tragen zu einem hohen Qualitätsbewusstsein aller Beteiligten im Konzernverbund bei.

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 für Finanzen verantwortlichen Vorständen bzw. den kaufmännischen Geschäftsführern der Tochtergesellschaften des Konzerns erfolgt zentral auf Holdingebene. Die Konsolidierung des unterjährigen Konzernreportings nach IFRS inklusive Abstimmung des konzerninternen Verrechnungsverkehrs 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 kann zeitnah steuernd eingegriffen werden. 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 Risikomanagementsystems im Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess können wie folgt beschrieben werden:

Ziel des Risikomanagementsystems ist es, Risiken zu identifizieren und zu bewerten, die einer ordnungsgemäßen, verlässlichen und regelkonformen Konzernrechnungslegung entgegenstehen könnten, und durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen. Zentrale Aufgabe des rechnungslegungsbezogenen Risikomanagementsystems ist sicherzustellen, dass der Jahres- und Konzernabschluss sowie der Lagebericht ordnungsgemäß, vollständig, zutreffend und fristgerecht aufgestellt werden.

Im Rahmen eines strukturierten Risikomanagementprozesses werden rechnungslegungsbezogene Risiken regelmäßig erfasst, analysiert und dokumentiert. Hierzu zählen insbesondere Risiken aus der fehlerhaften oder unvollständigen Erfassung von Geschäftsvorfällen, der Anwendung komplexer Bilanzierungs- und Bewertungsregelungen, der Konsolidierung der einbezogenen Unternehmen, Ermessensentscheidungen und Schätzungen mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und Änderungen gesetzlicher Vorschriften oder Rechnungslegungsstandards.

Die Bewertung der identifizierten Risiken erfolgt anhand einheitlicher Kriterien hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Schadenshöhe. Auf Basis dieser Bewertung werden angemessene risikobegrenzende Maßnahmen definiert und implementiert. Die Risikoverantwortung ist klar zugeordnet und in die bestehenden Berichts- und Eskalationsstrukturen eingebunden.

Die Überwachung der rechnungslegungsbezogenen Risiken erfolgt fortlaufend im Rahmen des regelmäßigen Berichtswesens. Erkenntnisse aus Abschlussprüfungen, internen Reviews oder sonstigen Überwachungshandlungen werden in den Risikomanagementprozess einbezogen. Bei Bedarf werden Maßnahmen angepasst oder erweitert.

Die Verantwortung für Einrichtung und Überwachung liegt beim Vorstand. Das Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsprozesses des Konzerns.

IV. Risiko- und Chancenbericht

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

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

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

1. Integriertes Risiko- und Chancenmanagementsystem

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

Risikomanagementsystem

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

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

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

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

In der Risikostrategie, die aus der Unternehmensstrategie abgeleitet wurde, sind die Eckpunkte für die Analyse der Risikotragfähigkeit und die Risikotoleranz des Unternehmens festgelegt. Bei

der Ermittlung der freien Risikotragfähigkeit wird definierten Bilanzpositionen die Summe der Schadenserwartungswerte aller identifizierten Einzelrisiken gegenübergestellt. Der Schadenserwartungswert eines Risikos wird aus der Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der potenziellen Schadenshöhe berechnet.

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

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

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

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

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

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

Internes Überwachungssystem

Kernpunkt der internen Überwachung bei Hypoport ist eine Funktionstrennung. Diese wird durch

die Organisationsstruktur, Stellenbeschreibungen und Prozesse sichergestellt. Sie sind im elektronischen Unternehmenshandbuch festgeschrieben und werden auf Einhaltung überprüft. In Ergänzung dieser Regelungen ist 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 von Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE. Des Weiteren kann die Interne Revision der Hypoport SE beim Auftreten von Risiken kurzfristige Sonderprüfungen durchführen. Zusätzlich sind Tochterunternehmen im Konzern als Dienstleister ihrer Kunden verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, die die Kontinuität und Qualität der ausgelagerten Prozesse von Banken und Versicherungsunternehmen gewährleisten. Dazu gehört auch, dass der Hypoport-Konzern den aufsichtsrechtlichen Anforderungen der Partner sowie deren Auskunft-, Einsichts-, Prüfungs- und Zutrittsrechten nachkommt.

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

Controlling und Steuerungssystem

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

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

Begleitet wird das Risiko- und Chancenmanagement durch eine kontinuierliche Beobachtung des Markt- und Wettbewerbsumfelds aus den verschiedensten Blickwinkeln von Hypoport. Die Zielerreichung (Soll-/Ist-Vergleich) 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.

Früherkennungssystem

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

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

2. Risiken

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Das Geschäftsumfeld des Hypoport-Konzerns wird durch Veränderungen der ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen für Deutschland als mittelbare und teils auch unmittelbare Auswirkung von geopolitischen Ereignissen bzw. Konflikten beeinflusst. Die politischen, ökonomischen, regulatorischen und konjunkturellen Entwicklungen in den Märkten, in denen Hypoport agiert (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“), erfahren daher eine fortwährende Beobachtung durch die Geschäftsführungen der einzelnen operativen Tochterfirmen, aber auch durch Mitarbeitende in der Strategie- und Management Holding Hypoport SE. Management und Vertrieb nutzen bei der Einschätzung der Zielmärkte permanent die jeweils verfügbaren internen und externen Informationsquellen, um die bevorstehenden Veränderungen auf den operativen Märkten möglichst frühzeitig identifizieren zu können sowie die strategische und operative Ausrichtung vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen entsprechend anzupassen.

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

Branchen- und Umfeldrisiken

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

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

Die mit der Produktauswahl verbundenen Risiken werden durch die Zusammenarbeit mit renommierten Produktanbietern auf Basis einer langfristig angelegten Partnerschaft begrenzt. Durch eine umfassende Marktbeobachtung identifiziert der Hypoport-Konzern Kundenbedürfnisse und Markttrends, die dann in Zusammenarbeit mit den Produktpartnern mit wettbewerbsfähigen, auf die Kundenwünsche zugeschnittenen Produkten bedient werden. Hierdurch begegnet Hypoport auch möglichen Margenverlusten aufgrund des starken Wettbewerbs in seinen 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 einzelner oder mehrerer 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 vor allem vom Wohnimmobilienmarkt und der langfristigen Zinsentwicklung ausgehen.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich aufgrund des kontinuierlichen Zuzugs, einer höheren Lebenserwartung, mehr Single-Haushalten sowie dem höheren Flächenbedarf auch aufgrund von Homeoffice-Tätigkeit seit Jahren in einer nachfrageseitigen Wachstumsphase (vgl. Textabschnitt „Branchenverlauf“). Aufgrund der im Textabschnitt „Branchenverlauf“ beschriebenen Faktoren hielten sich die institutionellen Wohnungsunternehmen mit Transaktionen im Jahr 2025 weiterhin zurück, während Verbraucher gegenüber dem Vorjahr vermehrt Transaktionen tätigten. Zudem rechnet Hypoport aufgrund des immer kleiner werdenden Angebots an freien Mietwohnungen, verbunden mit steigenden Mieten und steigenden Baukosten mit einem weiteren Wiederanstieg des Immobilienfinanzierungsvolumens in Deutschland.

Die Entwicklung für langfristige Kapitalmarktzinsen, die als Referenzrendite für Immobilienfinanzierungen dienen, könnte ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die Finanzierungsnachfrage und damit den Erfolg mehrerer Konzernunternehmen haben. Insbesondere die Auswirkungen negativer geopolitischer Entwicklungen auf beispielsweise einen deutlichen Anstieg der Inflationserwartung in Folge längerfristig hoher Ölpreise im Zuge des aktuellen Iran-Krieges könnte zu Zinserhöhungen führen, die die Nachfrage nach Finanzierungsprodukten negativ beeinflussen können.

Darüber hinaus könnte der Wettbewerbsdruck durch weitere Anbieter von Immobilienfinanzierungen mit vergleichbarem Geschäftsmodell wachsen. Hypoport begegnet diesem wichtigen Risiko durch enge Dialoge mit seinen Kunden, Produkthanbietern und Franchisepartnern, um die Vorteile und Mehrwerte seines Geschäftsmodells herauszuarbeiten. Die immer restriktiver werdenden gesetzlichen Anforderungen in der Finanzberatung und bei Finanzprodukten sowie technische Neuerungen erfordern im Markt der Immobilienfinanzierungen effiziente Unternehmensgrößen. Der Finanzdienstleistungsmarkt befindet sich in einem Konsolidierungs- und Konzentrationsprozess. Um die „kritische Größe“ zu erreichen, ist der Markt seit einigen Jahren von Fusionen und Übernahmen geprägt. Eine feindliche Übernahme durch einen direkten Wettbewerber ist angesichts des diversifizierten Geschäftsmodells des Gesamtkonzerns und der aktuellen Aktionärsstruktur als gering wahrscheinlich zu betrachten.

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

Die Auswirkungen der Branchen- und Umfeldrisiken auf die Ertrags- und Vermögenssituation des Unternehmens werden insgesamt als mittel eingeschätzt (Vorjahr: gering).

Operative Risiken

In erfolgreichen Unternehmen spielt die Verfügbarkeit von bestehendem und neuem Know-how eine besondere Rolle. Daher zählt ein Personalverlust zu möglichen operativen Risiken für den Hypoport-Konzern. Hypoport führt regelmäßig eine Personalplanung durch, um die benötigten

Ressourcen entweder intern oder über externe Partner abzudecken. Zudem werden turnusmäßige Entwicklungs- und Leistungsbeurteilungsgespräche zur Mitarbeitendenbindung auf allen Ebenen geführt. Aus- und Weiterbildungsangebote, Karriereperspektiven, Sozialleistungen und Entlohnungsmodelle fördern die Mitarbeitendenbindung. Für weitere Ausführungen verweisen wir auf die nicht-finanzielle Erklärung. Dem Risiko wird somit durch diese Maßnahmen begegnet. Für alle Geschäftsmodelle in der Hypoport-Gruppe ist die Informationstechnologie (nachfolgend „IT“) von zentraler Bedeutung. Ein Ausfall der Plattformen würde nicht nur zu Umsatzausfällen bei den transaktions- und verwaltungsbasierenden Geschäftsmodellen der Tochtergesellschaften führen, sondern würde die Arbeit der konzerneigenen Finanzvertriebe und Maklerpools, sowie externe Produkt- und Vertriebspartner beeinträchtigen. Hierdurch könnte den allgemeinen Leumund der Hypoport SE als Technologiepartner beschädigt werden.

Zur Begrenzung der IT-Risiken verfolgt Hypoport daher eine konzernweite IT-Strategie. Bei der Auswahl der IT-Systeme und IT-Dienstleister fällt die Entscheidung überwiegend zugunsten von Standardsoftware namhafter Anbieter bzw. renommierter Dienstleister. Konzernspezifische Eigenentwicklungen zur Ergänzung standardisierter Softwarelösungen unterliegen einer fortlaufenden Qualitätskontrolle. Zur Sicherstellung einer einwandfreien Funktion wird jedes IT-System vor Inbetriebnahme umfangreichen Tests unterzogen. Moderne Rechenzentren mit ausgelagerten Notfallbetriebsstätten, Back-Up-Systeme und Spiegeldatenbanken zielen auf die Sicherung der Datenbestände des Hypoport-Konzerns. Vor unberechtigten Zugriffen werden die IT-Systeme des Hypoport-Konzerns durch spezielle Zugangs- und Berechtigungskonzepte geschützt, die Datenschutzbeauftragte überwachen. Die IT-Systeme sind durch eine wirksame IT-Security geschützt. Der Aufbau und das Pflegen eines Markenimages ist ein wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Produktpolitik. Namen und Logos der Hypoport SE sowie der Tochtergesellschaften sind wo immer möglich eingetragene Marken und damit vor unrechtmäßigem Gebrauch geschützt.

Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen sind mit neuen Anforderungen und gegebenenfalls Risiken verbunden. Alle Bestrebungen, um eine weitergehende Regulierung des Finanzdienstleistungsmarktes in Deutschland, die insbesondere das Ziel eines erhöhten Verbraucherschutzes verfolgen, beobachtet der Hypoport-Konzern laufend und analysiert frühzeitig deren Auswirkungen auf das Geschäftsmodell sowie auf die strategische Positionierung in den Märkten. Den gestiegenen Anforderungen, verbunden mit einer zunehmenden Überwachung durch die Aufsichtsbehörden, wird Hypoport insbesondere mit einer systematischen Weiterentwicklung der Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie der Weiterentwicklung des Risiko- und Compliance-Managements begegnen.

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

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

Finanzrisiken

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

Um die Versorgung des Unternehmens mit Fremdkapital sicherzustellen, unterhält die Hypoport SE Geschäftsbeziehungen mit mehreren Kreditinstituten. Anstehender Fremdkapitalbedarf wird mit diesen frühzeitig abgestimmt. Unsere Bankpartner unterliegen entsprechenden Auswahlkriterien, Beurteilungen und permanenten Überprüfungen auf Partner- und Leistungsfähigkeit. Dadurch vermindern wir das Risiko von kurzfristigen Fälligkeiten durch solche Kreditinstitute, die häufigen strategischen Änderungen unterworfen werden.

Die mit Kreditinstituten eingegangenen Darlehensverträge beinhalten marktübliche Vereinbarungen (Covenants) über die Einhaltung definierter Finanzkennzahlen. Grundsätzlich besteht das Risiko der Nichteinhaltung dieser Covenants, was zur sofortigen Fälligkeit der ausgezahlten Darlehen berechtigen würde. Die Einhaltung der Covenants wird von den Bereichen Controlling und Treasury überwacht und der Nachweis entsprechend den Vereinbarungen mit den Kreditinstituten erbracht. Zum Stichtag für das Geschäftsjahr 2025 wurden alle vereinbarten Covenants eingehalten.

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

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

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

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

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

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

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

Finanzwirtschaftliche Risiken / Risiken aus Finanzinstrumenten

Der Hypoport-Konzern nutzt Finanzinstrumente ausschließlich zur laufenden Geschäftstätigkeit. Hierzu zählen vor allem kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie liquide Mittel.

Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente erfolgt nicht.

Aus den bestehenden originären Finanzinstrumenten ergeben sich keine wesentlichen Risiken hinsichtlich Ausfall-, Liquiditäts-, Marktpreis-, Zins- oder Währungsrisiken. Forderungsausfallrisiken werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen der Kunden sowie durch kurze Zahlungsziele begrenzt.

Liquiditätsrisiken bestehen aufgrund der jederzeit ausreichenden liquiden Mittel und bestehender kurzfristiger Kreditlinien nicht in wesentlichem Umfang.

Zins- und Währungsrisiken sind von untergeordneter Bedeutung, da der Hypoport-Konzern keine variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten sowie keine wesentlichen Fremdwährungspositionen hält.

Insgesamt sind die Risiken aus Finanzinstrumenten nach Einschätzung des Vorstands als gering einzustufen und haben keine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns.

Strategische Risiken

Strategische Risiken entstehen daraus, dass das Management wesentliche Entwicklungen und Trends in den Sektoren des Hypoport-Konzerns (FinTech, PropTech, InsurTech) 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 der 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 der 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.

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

Sonstige Risiken

Das Reputationsrisiko ist jenes Risiko, das aus einem Ansehensverlust der gesamten Branche, des Hypoport-Konzerns oder einer oder mehrerer operativer Einheiten bei Kunden, Mitarbeitern, Geschäftspartnern oder der Öffentlichkeit erwächst. Hypoport ist 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 den Konzern negativ beeinflusst wird. Das potenzielle Beratungsrisiko wird durch die Sicherstellung einer fortlaufend hohen Beraterqualität minimiert, die unter anderem durch IT-gestützte Beratungstools sichergestellt wird. Eine umfassende Dokumentation der Beratungsgespräche sowie strenge Auswahlkriterien für die Aufnahme neuer Produktgeber und Produkte unterstützen diese Zielsetzung.

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

Fortlaufend beobachtet Hypoport die Entwicklungen im Steuerrecht und analysiert sie hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den Konzern. Die Erfüllung steuerrechtlicher Anforderungen überwachen interne und externe Experten in Übereinstimmung mit den steuerlichen Regelungen und den von den Finanzverwaltungen veröffentlichten Verwaltungsanweisungen.

Die Geschäfte von Dienstleistungsunternehmen wie dem Hypoport-Konzern belasten die Umwelt nur unwesentlich. Nennenswerte Umweltrisiken aus der operativen Tätigkeit des Hypoport-Konzerns bestehen daher 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 Kapitalmarktzinsen und konjunkturelle Lage haben und mittelbar die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Hypoport-Konzerns beeinträchtigen.

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

Gesamtrisiko

Hypoport unterhält ein Risikomanagement-System, um die für unser Unternehmen relevanten Risiken angemessen zu adressieren. Die Struktur des Risikomanagementsystems wird in jährlichem Rhythmus überprüft, um auf geänderte Risikolagen und neue Gesetzgebungen zeitnah reagieren zu können. Alle heute erkannten Risiken, gewichtet mit ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit, sind mit kompensierenden Maßnahmen unterlegt und führen zu keiner erkennbaren Existenzgefährdung des Unternehmens. Die bedeutendsten Risiken sind der Wegfall wesentlicher Vertriebspartner und Kunden, eine verstärkte Wettbewerbssituation auf den operativen Märkten und die Zinsentwicklungen auf den Kapitalmärkten. Der kumulierte Erwartungswert der zehn wesentlichen Risiken beträgt 11 Mio. € (2024: 8,9 Mio. €) bei einer ermittelten Risikotragfähigkeit von 44 Mio. € (2024: 27 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 daher 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 insgesamt als gering eingeschätzt. Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine nennenswerten Risiken, die eine Bestandsgefährdung der Hypoport SE bewirken könnten.

3. Chancen

Auf allen Ebenen des Konzerns bewertet und nutzt Hypoport die Chancen, die sich für seine Geschäftstätigkeiten bieten. Trends und Entwicklungen im jeweiligen Marktumfeld der operativen Tochtergesellschaften werden beobachtet, analysiert und so Chancen identifiziert. Die dezent-

ralen Strukturen des Konzerns gewährleisten hierbei kurze Entscheidungswege und erlauben es durch hohe Autonomie der einzelnen Tochtergesellschaften rasch auf Kundenwünsche und Marktentwicklungen zu reagieren.

Der Markt für Wohnen in Deutschland wird seit Jahren durch einen steigenden Nachfrageüberhang bestimmt. Die höhere Lebenserwartung, der Trend zu Single-Haushalten, die seit Jahren strukturell anhaltende Zuwanderung nach Deutschland sowie die steigende Wohnfläche pro Bewohner wird auch in den Folgejahren unweigerlich zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum führen (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“). Mit einer Wohneigentumsquote von rund 43 % zählt Deutschland international zu den Ländern mit einem hohen Mietwohnungsanteil. Vor dem Hintergrund der in vielen Städten begrenzten Angebotskapazitäten im Mietsegment besteht strukturell ein relevantes Nachfragepotenzial im Bereich der selbstgenutzten Wohnimmobilien. Die steigenden Mietpreise sowie das im europäischen Vergleich weiterhin moderate Preisniveau für Wohneigentum in weiten Teilen Deutschlands können zusätzlich zu einer Umschichtung von Mietern hin zu Eigentümern führen. In Bezug auf die Situation der Immobilienfinanzierung bietet sich somit eine Wachstumschance für die Geschäftsmodelle der Hypoport-Gruppe, sofern sich dieser wichtige Markt positiver als vom Vorstand erwartet belebt.

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

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

Zudem ergeben sich durch die energetische Sanierung des Wohnimmobilienbestandes hin zur Klimaneutralität in Deutschland bis zum Jahr 2045 Wachstumspotenziale für die Hypoport Unternehmen. Laut einer Studie des GDW ist von einem Investitionsbedarf in den deutschen Wohnungsbestand von 3.000 Milliarden € auszugehen. Die konkrete Umsetzung der politischen Klimaschutzmaßnahmen in den nächsten Jahren bleibt abzuwarten und auch die Zielerreichung der Klimaneutralität bis 2045 ist ungewiss. Jedoch besteht durch den breiten Konsensus in der deutschen Gesellschaft zum Klimaschutz ein politischer Handlungsdruck, welcher zumindest einen Teil dieses Investitionsvolumens in Gebäudemodernisierung auslösen dürfte.

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 stärker als geplant gelingt, die Anzahl der Dr. Klein Beratenden zu steigern und/oder deren Produktivität zu erhöhen. Zur Steigerung der Produktivität unserer Beratenden haben wir in den vergangenen Jahren insbesondere die Vertriebsunterstützung durch IT deutlich verbessert. Basierend auf neuen Algorithmen (Künstliche Intelligenz, KI) und umfangreichen Daten entwickeln wir die Digitalisierung der Vertriebsprozesse stetig weiter. Mit durchgängig elektronisch unterstützten Prozessen über unsere gesamte Wertschöpfungskette sollte es gelingen, die Produktivität der Dr. Klein Berater weiter zu steigern, die Stückkosten zu senken und die Attraktivität als Partnerunternehmen zu erhöhen.

Der zunehmende Einsatz von KI im Alltag der Verbraucher könnte auch die Bereitschaft steigern, KI-gestützte Beratungsprozesse in der Immobilienfinanzierung zu nutzen – ein Angebot, das Hypoport-Unternehmen bereits seit Jahren bereitstellen, welches jedoch für die größte finanzielle Entscheidung in ihrem Leben von heutigen Verbrauchern noch äußerst selten genutzt wird.

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 Finanzberatung in Deutschland wird sich durch die eingeführten Mindeststandards hinsichtlich 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 seinen digitalen Plattformen und seiner Unabhängigkeit verfügt Hypoport 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, 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.

V. Prognosebericht

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

Für das branchenspezifische Umfeld des Segments Real Estate & Mortgage Platforms erwarten wir aufgrund der intakten langfristigen Wachstumstreiber des Marktes der Kreditvergabe für Wohnimmobilien in Deutschland eine weiterhin positive Entwicklung. Wie im Abschnitt „Branchenverlauf - Wohnungsmarkt in Deutschland“ unter Kapitel II. 1. beschrieben, hat sich in den letzten Jahren ein Nachfrageüberhang nach Wohnraum in Deutschland gebildet, welcher aufgrund steigender Mieten und ausbleibendem Neubau zur Vermietung aus Sicht von Hypoport mangels Alternativen für Verbraucher nur in den Wohneigentumsmarkt entladen kann. Zudem sind langfristige Faktoren wie der erwartete Anstieg der Haushaltseinkommen oder die Netto-Zuwanderung nach Deutschland, beides aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels, weiterhin intakt. Diese Gesamtsituation wird nach Einschätzungen des Vorstands im Jahr 2025 zu weiter leicht steigenden Preisen am Wohnimmobilienmarkt und damit zu höherem Finanzierungsvolumen führen.

Das aktuelle Zinsniveau, der zweite relevanter Faktor für den Markt der Kreditvergabe für Wohnimmobilien hat sich nach dem Rückgang im Jahr 2023 im Jahr 2024 und 2025 in einem Korridor von 3,5 bis 4,0% für 10-jährige Immobilienfinanzierungen bei guter Bonität eingependelt. Zu Beginn des Jahres 2026 lagen die Zinsen am oberen Ende dieses Korridors. Nach Ansicht von Hypoport dürften sich die Zinsen im Jahr 2026, in einem Korridor von 3,5 bis 4,5% tendenziell seitwärts bewegen; vorausgesetzt keine größeren geopolitischen Verwerfungen treten ein. Ein Zustand, der grundsätzlich finanzielle Planungssicherheit für Verbraucher schafft.

Aufgrund der vorstehend genannten Faktoren erwarten wir im Jahr 2026 für das Finanzierungsvolumen des selbstgenutzten Wohneigentums in Deutschland einen Anstieg im einstelligen Prozentbereich gegenüber 2025, was einem Gesamtmarkt nach der Definition der MFI-Zinsstatistik der Bundesbank von 242 bis 265 Mrd. € entsprechen würde.

Für die drei Märkte des Segments Financing Platforms (soziale Wohnungswirtschaft, Unternehmensfinanzierung, Ratenkredite) erwartet Hypoport im Vergleich zum schwachen Vorjahr insgesamt eine Seitwärtsentwicklung bis leichten Rückgang. Die geringen Förderungen der sozialen Wohnungswirtschaft sowie des deutschen Mittelstands und politische Diskussionen, wie beispielsweise mögliche Auswirkungen der Mietrechtskommission dürften die Investitionszurückhaltung für die Teilmärkte der soziale Wohnungswirtschaft und Unternehmensfinanzierung aufrechterhalten, was eine Belebung dieser Märkte behindern dürfte. Die Kreditnachfrage der Konsumenten trifft vor dem Hintergrund des in den letzten Jahren nicht vorhandenen Wirtschaftswachstums auf eine zunehmend geringere Risikobereitschaft der Kreditwirtschaft, so dass wir hier für 2026 eher von einem weiteren leichten Marktrückgang ausgehen.

Der für das Segment Insurance Platforms relevante Versicherungsmarkt wird sich weiterhin leicht wachsend entwickeln. Für 2026 rechnet der Gesamtverband der Versicherer (GDV) vor dem Hintergrund gestiegener Versicherungsprämien aufgrund inflationsbedingt höherer Kosten für Schadensregulierungen mit einem Beitragsplus von knapp 5% gegenüber 2025.

Der Ende Februar 2026 eingesetzte Iran-Krieg stellt nach Ansicht von Hypoport aufgrund der Fokussierung des Geschäftsaktivitäten auf Deutschland zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Geschäftsumfeld des Hypoport-Konzerns dar, könnte jedoch mit Verzögerung mittelbare Auswirkung auf das Verbraucherverhalten haben. Insbesondere ein deutlicher Anstieg der Inflationserwartung in Folge längerfristig hoher Ölpreise, könnte zu einem Anstieg der langfristigen Kapitalmarktzinsen führen, was die Immobilienfinanzierungszinsen erhöhen könnte. Ein längerfristig hoher Ölpreis oder Ölknappheit könnte zudem Verbraucher verunsichern und die Erstkontaktaufnahme zu Beratungen einer Immobilienfinanzierung oder eines Konsumentenkredits verschieben lassen. Ebenso könnte ein längerfristig hoher Ölpreis für Teile des deutschen Mittelstands, welcher die Kundengruppe für den Bereich Unternehmensfinanzierung darstellt, zu einer Investitionszurückhaltung führen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts sind keine negativen Auswirkungen im Transaktionsvolumen der privaten Immobilienfinanzierung von Europace zu erkennen, weshalb der Vorstand an seiner getroffenen Einschätzung für die Entwicklung in diesem wichtigen Markt festhält. Negative Auswirkungen auf den Geschäftsbereich Unternehmensfinanzierung sind derzeit ebenfalls nicht erkennbar, zumal das Geschäftsmodell saisonal bedingt ein starkes viertes Quartal aufweist

Für die drei Segmente des Hypoport-Konzerns sowie den gesamten Konzern ergibt sich vor dem Hintergrund dieser branchenspezifischen Erwartungen für die jeweiligen Märkte der folgende **Geschäftsausblick auf 2026:**

Das Segment Real Estate & Mortgage konzentriert sich auf die Gewinnung weiterer Marktanteile. Dieser Ausbau wird gerade im Bereich private Immobilienfinanzierung durch die Weiterentwicklung bestehender Partner erfolgen. Die größten Zuwächse werden innerhalb des Sparkassensektors und der genossenschaftlichen Banken erwartet. Auch die Entwicklung des durch ungebundene Vermittler unter Einbeziehung von Europace vermittelten Volumens wird vom Vorstand für 2026 ebenfalls über der Gesamtmarktentwicklung erwartet, da gerade in einer Marktsituation von engeren Haushaltsrechnungen bei erwarteten weiter leicht steigenden Immobilienpreisen der Vergleich von verschiedenen Finanzierungslösungen durch einen ungebundenen Berater für Verbraucher vorteilhaft ist. Zum Wachstum nicht beitragen dürfte das bereits in 2025 schwächelnde Geschäft in der privaten Immobilienfinanzierung mit der Deutschen Bank, da diese bekräftigt hat, sich für 2026 weniger auf private Immobilienfinanzierung in Deutschland zu fokussieren. Für die Marktanteile von Europace innerhalb der privaten Banken ist daher mit einem leichten Rückgang zu rechnen.

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

Das Segment Financing Platforms wird voraussichtlich trotz zu erwartenden ausbleibenden Marktpulsen sowohl von Neukundengewinnung als auch von der qualitativen Weiterentwicklung der Bestandskunden profitieren. Insgesamt werden für das Gesamtsegment prozentual hohe einstellige bis niedrig zweistellige Rohertragszuwächse prognostiziert. Der prozentual stärkste

Anstieg wird für die ERP-Lösung der Wohnungswirtschaft der Dr. Klein Wowi Digital AG erwartet. Der geringste Anstieg dürfte sich im Ratenkredit zeigen. Das Segment-EBIT dürfte proportional mit dem Rohertrag wachsen.

Für das Segment Insurance Platforms wird im Jahr 2026 ein leichtes Rohertragswachstum bei leicht steigendem Segment-EBIT gegenüber 2025 prognostiziert.

Für den Gesamtkonzern rechnet Hypoport im Jahr 2026 mit einem Rohertrag von mindestens 280 Mio. € sowie einem EBIT zwischen 40 Mio. € und 55 Mio. €.

VI. Übernahmerechtliche Angaben

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 6.872.164 €. Es ist aufgeteilt in 6.872.164 auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Die Hypoport SE verfügt zum Bilanzstichtag über 217.417 eigene Aktien mit einem Kurswert zum 31.12.2025 von ca. 27,9 Mio. €. Diese Aktien kann sie zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen, zur Finanzierung von Akquisitionen und zur Veräußerung einsetzen. Die Aktien können ebenfalls eingezogen werden. Für weiteren Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG wird auf Abschnitt 4.12 des Anhangs verwiesen.

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

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

Beteiligungen am Kapital, die 10% der Stimmrechte überschreiten

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

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

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

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 so weit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen. Die Befugnis zu Änderungen, die nur die Fassung betreffen, ist gemäß § 19 der Satzung dem Aufsichtsrat übertragen.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2024 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 3. Juni 2029. 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. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2025 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 2. Juni 2030 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandelschuldverschreibungen im Sinne des § 221 Abs. 1 AktG im Gesamtnennbetrag von bis zu 280.000.000,00 € mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für auf Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 687.216,00 € nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Die Wandelschuldverschreibungen können zu Finanzierungszwecken, aber auch zu anderen Zwecken, z.B. der Optimierung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, begeben werden. Sie können gegen Geld- und/oder Sachleistung, z.B. die Beteiligung an anderen Unternehmen, begeben werden.

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen wurde der Vorstand mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2025 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu 687.216,00 € durch Ausgabe von bis zu 687.216 neuen, auf Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft bedingt zu erhöhen („Bedingtes Kapital 2025/I“). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 3. Juni 2025 von der Gesellschaft bis zum Ablauf des 2. Juni 2030 begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 3. Juni 2025 jeweils zu bestimmenden Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur im Falle der Begebung von Wandelschuldverschreibungen

gemäß dem Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2025 und nur insoweit durchzuführen, (i) wie von Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird oder (ii) wie zur Wandlung verpflichtete Inhaber oder Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen ihre Verpflichtung zur Wandlung erfüllen oder (iii) wie die Gesellschaft ein Wahlrecht ausübt, ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu liefern, und soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder Aktien aus genehmigtem Kapital, eigene Aktien oder Aktien einer börsennotierten anderen Gesellschaft zur Bedienung eingesetzt werden.

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.

VII. Angaben betreffend den
Erwerb eigener Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juni 2024 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. Von dieser Ermächtigung machte der Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr durch ein Aktienrückkaufprogramm mit Beginn zum 20. November 2025 im Umfang von 41.023 Aktien oder 0,60% des Grundkapitals gebrauch. Das Aktienrückkaufprogramm wurde zum 30. Januar 2026 planmäßig beendet.

Der Rückkauf erfolgt über die Börse und nach Maßgabe des Artikels 5 der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 vom 16. April 2014 (Marktmissbrauchsverordnung) in der jeweils geltenden Fassung, in Verbindung mit den Bestimmungen der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/1052 vom 8. März 2016.

VIII. Corporate Governance und
Erklärung zur
Unternehmensführung

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

IX. Nichtfinanzieller Bericht

Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2025 einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht gemäß § 315b Abs. 3 HGB erstellt. Dieser ist nicht Teil des zusammengefassten Lageberichts, sondern wird auf der Internetseite unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> veröffentlicht.

X. Bericht zur Hypoport SE (HGB)

Die Lageberichte der Hypoport SE sowie der Hypoport-Gruppe sind erstmalig zusammengefasst. Wir verweisen daher in den folgenden Textanschnitten vereinzelt auf vorangegangene Kapitel, welche auch für den Bericht zur Hypoport SE relevant sind.

Die Hypoport SE fungiert als Mutterunternehmen des Hypoport-Konzerns und konzentriert sich auf ihre Aufgaben als Strategie- und Managementholding. Ziel ist die Förderung und die Erweiterung ihres Netzwerks aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien.

Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung der Hypoport SE als Strategie- und Managementholding des Hypoport-Konzerns wird im Wesentlichen durch das Finanzergebnis, welches die Ergebnisse aus den operativ tätigen Tochtergesellschaften enthält, bestimmt. Für die somit auch für die Hypoport SE relevanten Geschäfts- und Rahmenbedingungen der operativen Töchter wird auf den Textabschnitt II. 1. „Geschäfts- und Rahmenbedingungen“ verwiesen für die Geschäftsentwicklung der Konzern-Töchter auf den Textabschnitte II.2. bis II.6. Das Finanzergebnis der Hypoport SE stieg in Folge der guten Geschäftsentwicklung der Hypoport-Konzerntöchter an, sodass eine Erhöhung des EBT als bedeutsamster Leistungsindikator der Einzelgesellschaft von -16,2 Mio. € auf 1,4 Mio. € erreicht werden konnte. Zusätzlich wurden neue Ergebnisabführungsverträge zwischen Tochterunternehmen und mittelbaren Tochterunternehmen der Hypoport SE geschlossen, welche sich positiv auf das Ergebnis der Hypoport SE auswirkten. Sämtliche Anteile an der Qualitypool GmbH, Lübeck, und Qualitypool Versicherungsmakler Service GmbH, Lübeck (ehemals AmexPool AG, Buggingen) wurden von der Hypoport SE auf die Hypoport Real Estate & Mortgage AG, Berlin, übertragen. Die Qualitypool GmbH, Lübeck, hat das Poolgeschäft Versicherungsvermittlung zur Aufnahme auf die Qualitypool Versicherungsmakler Service GmbH (ehemals AmexPool GmbH, Buggingen) abgespalten.

1. Ertragslage

Ertrag	2025 in TEUR	%	2024 in TEUR	%	Veränderung in TEUR
Umsatzerlöse	7.294	91,4	7.946	95,6	-652
Sonstige betriebliche Erträge	688	8,6	366	4,4	322
Betriebsleistung	7.982	100,0	8.312	100,0	-330
Personalaufwand	-10.497	-131,5	-12.449	-149,8	1.952
Planmäßige Abschreibungen	-383	-4,8	-475	-5,7	92
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.427	-180,7	-15.659	-188,4	1.232
Betriebsergebnis (EBIT)	-17.325	-217,1	-20.271	-243,8	2.946
Finanzergebnis	18.740	234,8	4.032	48,5	14.708
Geschäftsergebnis (EBT)	1.415	17,7	-16.239	-195,4	17.654
Laufende Ertragsteuern	-1.495	-18,7	135	1,6	-1.630
Sonstige Steuern	-4	-0,1	-80	-1,0	76
Latente Steuern	4.780	59,9	502	6,0	4.278
Jahresergebnis	4.696	58,8	-15.682	-188,7	20.378

Die Umsatzerlöse der Hypoport SE als Strategie- und Managementholding des Konzerns entfallen vor allem auf externe Mieterträge aus Untermietverträgen als auch auf Erträge von weiterverrechneten Mietaufwendungen an Unternehmen des Hypoport-Konzerns und betrugen im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 7,3 Mio. € (2024: 7,9 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,6 Mio. € (2024: 0,1 Mio. €).

Der gesunkene Personalaufwand resultiert aus einer reduzierten Anzahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt von 41 (2024) auf 34 Mitarbeiter und um 0,9 Mio. € geringeren Zuführungen zu den Bonus- und Tantiemerückstellungen (2025: 2,0 Mio. €, 2024: 2,9 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken gegenüber 2024 von 15,7 Mio. € auf 14,4 Mio. €. Treiber waren im Wesentlichen gesunkene Verwaltungsaufwendungen für Rechts- und Beratungskosten sowie Buchführungs- und Abschlusskosten in Höhe von 1,4 Mio. € (2024: 2,1 Mio. €). Das Finanzergebnis betrug 18,7 Mio. € (2024: 4,0 Mio. €) und setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzergebnis	2025 in TEUR	2024 in TEUR	Veränderung in TEUR
Finanzerträge			
Erträge aus Beteiligungen	0	1.069	-1.069
Erträge Ergebnisabführungsverträgen	18.232	9.042	9.190
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.394	2.494	900
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.502	4.515	-2.013
	24.128	17.120	7.008
Finanzaufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.972	3.880	1.092
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	416	9.208	-8.792
	5.388	13.088	-7.700
	18.740	4.032	14.708

Die im Vorjahr ausgewiesenen Erträge aus Beteiligungen beinhalteteten Dividenden der finconomy AG aus dem Vorjahr in Höhe von 1,1 Mio. €.

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen sowie Aufwendungen für Verlustübernahmen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen und freiwilligen Verlustübernahmen mit der Qualitypool GmbH (Ertrag: 0,2 Mio. €), der FIO SYSTEMS AG (Ertrag: 4,5 Mio. €), der Hypoport Holding GmbH (Ertrag: 13,5 Mio. €), der Future Finance SE (Verlust: 6 T€) und der Hypoport Grundstücksmanagement GmbH (Verlust: 0,4 Mio. €). Der deutliche Anstieg des Ergebnisses aus Ergebnisabführungsverträgen / Verlustübernahmen in Höhe von insgesamt 18,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr erklärt sich aus den im Geschäftsjahr 2025 erzielten operativen Erfolgen und neuen geschlossen Ergebnisabführungsverträgen zwischen einzelnen Tochterunternehmen und mittelbaren Tochterunternehmen der Hypoport SE.

Der Anstieg der Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens entfiel vor allem auf höhere Zinsen für konzerninterne Darlehen an Tochterunternehmen. Die niedrigeren sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge umfassen im Wesentlichen gestiegene Zinsen für kurzfristige Einlagen bei Finanzinstituten sowie höhere Zinserträge von verbundenen Unternehmen. Der Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Zinsaufwendungen für Darlehen von Finanzinstituten von nun 2,8 Mio. € (2024: 2,4 Mio. €) sowie höheren Zinsaufwendungen für verbundene Unternehmen in Höhe von 2,1 Mio. € (2024: 1,4 Mio. €).

Das Geschäftsergebnis (EBT) der Hypoport SE verbesserte sich aufgrund der vorher beschriebenen Effekte im Geschäftsjahr 2025 deutlich auf 1,4 Mio. € (2024: -16,2 Mio. €). Der prognostizierte prozentual zweistellige Anstieg des Geschäftsergebnisses (EBT) konnte damit erreicht werden.

Der in Summe gegenüber dem Vorjahr deutlich höhere latente Steuerertrag ergab sich im Wesentlichen durch die Veränderungen im steuerlichen Organkreis der Hypoport SE. Das Jahresergebnis der Hypoport SE verbesserte sich somit vor allem durch die Verbesserung des EBT auf 4,7 Mio. € (Vorjahr: -15,7 Mio. €).

2. Vermögens- und Finanzlage

Vermögenslage					
Vermögen	31.12.2025 in TEUR	%	31.12.2024 in TEUR	%	Veränderung in TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	10	0,0	0	0,0	10
Sachanlagen	2.751	0,7	3.120	0,8	-369
Finanzielle Vermögenswerte	286.728	72,5	301.311	77,2	-14.583
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	289.489	73,2	304.431	77,9	-14.942
Kundenforderungen	33	0,0	48	0,0	-15
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	39.076	9,9	30.862	7,8	8.214
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0	0,0	500	0,1	-500
Sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	4.337	1,1	5.722	1,5	-1.385
Flüssige Mittel	62.566	15,8	49.005	12,5	13.561
Kurzfristig gebundenes Vermögen	106.012	26,8	86.137	22,1	19.875
Vermögen insgesamt	395.501	100,0	390.568	100,0	4.933
Kapital					
Gezeichnetes Kapital	6.872	1,7	6.872	1,8	0
Eigene Anteile	-217	-0,1	-184	0,0	-33
Kapitalrücklage	113.885	28,8	117.677	30,1	-3.792
Gewinnrücklagen	7	0,0	7	0,0	0
Bilanzgewinn	98.727	25,0	93.940	24,1	4.787
Eigenkapital	219.274	55,4	218.312	55,9	962
Mittel- und langfristige Bankschulden	97.095	24,6	107.226	27,5	-10.131
Passive latente Steuern	0	0,0	4.781	1,2	-4.781
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	97.095	24,5	112.007	28,7	-14.912
Kurzfristige Rückstellungen	4.327	1,1	4.914	1,3	-587
Kurzfristige Bankschulden	30.131	7,6	20.331	5,2	9.800
Lieferantenschulden	48	0,0	252	0,1	-204
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	41.625	10,5	30.265	7,7	11.360
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	1.032	0,3	2.357	0,6	-1.325
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.969	0,5	2.130	0,5	-161
Kurzfristiges Fremdkapital	79.132	20,0	60.249	15,4	18.883
Kapital insgesamt	395.501	100,0	390.568	100,0	4.933

Bei einer um 1% auf 395,5 Mio. € gestiegenen Bilanzsumme ergaben sich lediglich leichte Veränderungen in der Vermögens- und Kapitalstruktur.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen verringerte sich leicht auf 289,5 Mio. €. Wesentlicher Treiber war der Rückgang der Finanzanlagen um 15 Mio. € aufgrund der Reduzierung von Darlehen an verbundene Unternehmen.

Der 23%ige Anstieg des kurzfristig gebundenen Vermögens auf 106 Mio. € betrifft im Wesentlichen gestiegene Forderungen gegen verbundene Unternehmen (8 Mio. €) sowie höhere Liquidität (14 Mio. €).

Das Eigenkapital erhöhte sich leicht auf 219 Mio. € (31.12.2024: 218 Mio. €) hauptsächlich durch das Jahresergebnis in Höhe von +4,7 Mio. €. Gegenläufig entwickelten sich durch den Rückkauf eigener Aktien die Positionen eigene Anteile und Kapitalrücklagen innerhalb des Eigenkapitals. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft sank trotz gestiegenem Eigenkapital aufgrund der ausgeweiteten Bilanzsumme leicht von 56% auf 55%.

Der deutliche Rückgang des langfristigen Fremdkapitals auf 97 Mio. € (31.12.2024: 107 Mio. €) betrifft im Wesentlichen geringere mittel- und langfristig Bankschulden, welche aufgrund der Fälligkeitsstruktur in die kurzfristigen Bankdarlehen umgegliedert wurden.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich um 31% auf 79 Mio. € (31.12.2024: 60 Mio. €). Hauptursache waren gestiegene Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und aufgrund der Fälligkeitsstruktur gestiegene kurzfristige Bankdarlehen.

Der minimale Rückgang der gesamten Bankschulden (kurzfristig sowie mittel- und langfristig) um 0,3 Mio. € auf 127,2 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus der Differenz von planmäßigen Tilgungen von Bankdarlehen in Höhe von 20,3 Mio. € und der Aufnahme von einem Darlehen in Höhe von 20,0 Mio. €.

Der Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3,5 Mio. € und aus der Investitionstätigkeit von 20,5 Mio. € konnten die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 10,4 Mio. € kompensieren. Entsprechend erhöhte sich der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2025 um 13,6 Mio. € auf 63 Mio. €.

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

Zusätzlich verfügt die Gesellschaft über zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von 13,0 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 38 Mio. €. Von diesen sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 6,5 Mio. € innerhalb eines Jahres, im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren 21,0 Mio. € und 10,5 Mio. € nach mehr als 5 Jahren fällig.

3. Mitarbeitende der Hypoport SE

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeitenden der Hypoport SE hat sich im Geschäftsjahr von 41 auf 34 Mitarbeitende verringert. Zum Stichtag 31.12.2025 waren 31 Mitarbeitende (31.12.2024: 37) in der Hypoport SE beschäftigt. Für weitere Aussagen zu Mitarbeitenden der Hypoport SE verweisen wir auf die Angaben im Textabschnitt 8. „Mitarbeitende“ in II. Wirtschaftsbericht.

4. Risiken, Chancen und Prognose

Risiken und Chancen

Die Hypoport SE unterliegt im Wesentlichen den gleichen Risiken und Chancen wie die Hypoport-Gruppe. An den Risiken ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften partizipiert sie gemäß ihrer jeweiligen Beteiligungsquote. Eine detaillierte Beschreibung der Risiken und Chancen sowie eine Erläuterung des internen Kontroll- und Risikomanagements findet sich in den Textabschnitten „III. Wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems“ und „IV. Risiko- und Chancenbericht“.

Prognose

Für Aussagen zum gesamten Hypoport-Konzern verweisen wir auf den Textabschnitt V. Prognosebericht. Es wird erwartet, dass der Anstieg der Roherträge und des EBIT der Tochtergesellschaften auf Ebene der Hypoport SE zu einer Verbesserung des Beteiligungsergebnisses und des Beitrags aus Ergebnisabführungsverträgen führen wird. Unter den beschriebenen Annahmen für die operativen Märkte der Tochtergesellschaften, gehen wir im Jahr 2026 von einem deutlichen Anstieg des Geschäftsergebnisses (EBT) der Hypoport SE aus.

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

Lübeck, 13. März 2026

Hypoport SE - Der Vorstand


Ronald Slabke


Stephan Gawarecki

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Konzernrechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport Konzerns vermittelt, der mit dem Lagebericht der Hypoport SE zusammengefasste Lagebericht des Hypoport-Konzerns den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Hypoport-Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Hypoport-Konzerns beschrieben sind.“

Lübeck, 13. März 2026

Hypoport SE - Der Vorstand


Ronald Slabke


Stephan Gawarecki

Aktie und Investor Relations

Aktienentwicklung

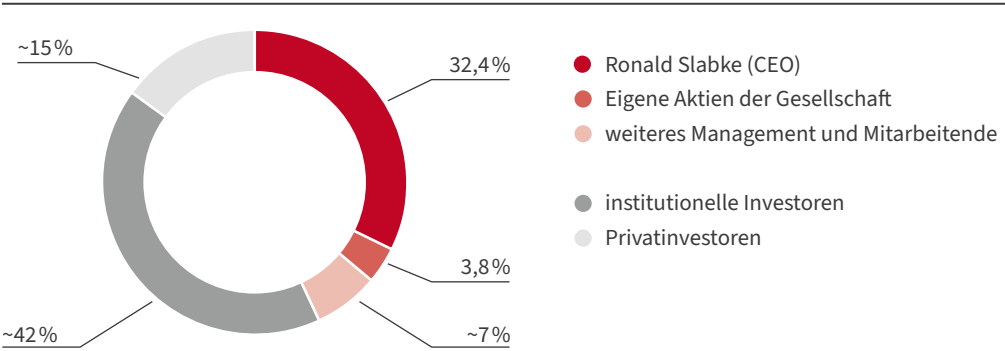
Innerhalb des Börsenjahres 2025 sank der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra um rund 24% und entwickelte sich somit gegenläufig zum Kapitalmarktumfeld für mittelgroße Unternehmen in Deutschland (MDAX +20%, SDAX +25%). Die starke Volatilität in der Aktie (Höchster Schlusskurs: 216,50 Euro, niedrigster Schlusskurs: 104,00 Euro) ist hierbei üblich für ein Unternehmen, dessen wichtigster Markt der privaten Immobilienfinanzierung sich in einer jungen Erholungsphase befindet (vgl. Textabschnitt Branchenverlauf). Der somit volatile aber insgesamt bis Mitte Juli mit dem Kapitalmarktumfeld angestiegene Aktienkurs sank ab Jahresmitte mit dem sich entschleunigenden Marktumfeld der privaten Immobilienfinanzierung und dem auch in diesem Zuge an Wachstumsdynamik nachlassenden Anstieg des Transaktions- und Vertriebsvolumens der Hypoport-Unternehmen während des Jahresverlaufs 2025. Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag dabei mit durchschnittlich 3,9 Mio. € deutlich über dem Vorjahresniveau von 2,7 Mio. €.

Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) in 2025



Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur der Hypoport SE zum 28.02.2026



Research

Die Hypoport-Aktie wurde in 2025 von sechs professionellen Bankinstituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, BNP Paribas Exane, Deutsche Bank, Pareto Securities und Warburg Research. Die aktuellen Einschätzungen der Analysten finden sie unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/researchberichte>.

Kapitalmarkt-Aktivitäten

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

Ort	Jahr
Chicago, Frankfurt (3x), Genf, Hamburg, Helsinki, Stockholm, Kopenhagen, London (2x), München, New York, Paris (2x)	2025
Chicago, Frankfurt (4x), Hamburg (2x), London (2x), Lyon, Mailand, München (2x), New York, Paris	2024
Boston, Frankfurt (3x), D/A/CH, Hamburg, London (2x), Lyon, München (2x), New York, Paris, USA (Ost)	2023

Designated Sponsoring

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport SE wurde zum Stichtag 31.12.2025 von der ODDO BHF SE, Frankfurt am Main betreut.

Grunddaten zur Aktie

WKN	549 336
ISIN	DE 000 549 3365
Börsenkürzel	HYQ
Typ	Stückaktien
Aktienanzahl	6.872.164
Gezeichnetes Kapital	6.872.164,00 Euro
Börsenplätze	XETRA, Frankfurt
Marktsegment	Regulierter Markt
Transparenzlevel	Prime Standard
Indexzugehörigkeit in 2025	MDAX / SDAX

Konzernabschluss

IFRS - Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Anhang	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Umsatzerlöse	(3.1)	602.612	560.684
Provisionen und Leadkosten	(3.2)	- 336.178	- 319.234
Rohertrag		266.434	241.450
Aktivierte Eigenleistungen	(3.3)	20.825	22.389
Sonstige Erträge	(3.4)	9.913	8.590
Personalaufwand	(3.5)	- 181.457	- 171.692
Sonstige Aufwendungen	(3.6)	- 49.262	- 48.051
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	(3.7)	1.475	1.700
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		67.928	54.386
Abschreibungen	(3.8)	- 34.889	- 36.483
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		33.039	17.903
Finanzerträge	(3.9)	1.733	2.261
Finanzaufwendungen	(3.9)	- 4.000	- 4.247
Ergebnis vor Steuern (EBT)		30.772	15.917
Ertragsteuern und latente Steuern	(3.10)	- 4.737	- 2.805
Konzernergebnis		26.035	13.112
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	(4.16)	159	707
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	(3.11)	25.876	12.405
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	(3.11)	3,87	1,85

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2025

	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Konzernergebnis	26.035	13.112
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0
Gesamtergebnis	26.035	13.112
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	159	707
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	25.876	12.405

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

IFRS - Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025

	Anhang	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(4.1)	357.944	354.232
Sachanlagen	(4.1)	58.532	68.004
Finanzielle Vermögenswerte	(4.2)	534	751
At-Equity-Beteiligungen	(4.3)	7.955	5.759
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	3.328	2.489
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	264	244
Latente Steueransprüche	(4.8)	17.533	27.144
		446.090	458.623
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(4.4)	652	522
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(4.5)	135.933	137.188
Forderungen gegen Beteiligungen	(4.5)	185	0
Sonstige Vermögenswerte	(4.6)	9.473	8.166
Laufende Ertragsteueransprüche	(4.7)	8.111	6.122
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(4.9)	91.876	86.252
		246.230	238.250
		692.320	696.873
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(4.10)	6.872	6.872
Eigene Anteile	(4.12)	-217	-184
Kapitalrücklagen	(4.13)	111.881	116.919
Gewinnrücklagen	(4.14)	257.519	230.429
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	(4.15)	3.915	3.756
		379.970	357.792
Langfristige Schulden			
Bankverbindlichkeiten	(4.16)	97.636	108.333
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	(4.16)	38.512	46.327
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.17)	704	800
Latente Steuerverbindlichkeiten	(4.8)	7.206	15.944
		144.058	171.404
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		43	0
Bankverbindlichkeiten	(4.16)	30.239	20.486
Verbindlichkeiten aus Miet- und Leasingverhältnissen	(4.16)	9.256	9.576
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(7.10)	97.273	100.797
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	(7.3)	976	3.882
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	(7.3)	750	750
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	(4.8)	8.567	6.842
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.17)	21.188	25.344
		168.292	167.677
		692.320	696.873

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 2024 und 2025

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

2025 in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigen- kapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Eigenkapital
	(4.10)	(4.12)	(4.13)	(4.14)		(4.15)	
Stand 01.01.2025	6.872	-184	116.919	230.429	354.036	3.756	357.792
Kauf eigener Aktien	0	-40	-5.031	0	-5.071	0	-5.071
Abgabe eigener Aktien	0	7	-7	0	0	0	0
Anteilbasierte Vergü- tung für Mitarbeiter	0	0	0	1.214	1.214	0	1.214
Gesamtergebnis	0	0	0	25.876	25.876	159	26.035
Stand 31.12.2025	6.872	-217	111.881	257.519	376.055	3.915	379.970

Konzernkapitalflussrechnung

	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	33.039	17.903
Zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen	2.294	-7.334
Zinseinnahmen	1.733	2.261
Zinsausgaben	-3.078	-3.273
Auszahlungen für Ertragsteuern	-7.855	-8.423
Veränderung der latenten Steuern	-873	7.265
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-1.475	-1.700
Ausschüttungen von at equity bewerteten Beteiligungen	0	1.415
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	34.889	36.483
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	-413	-67
Cashflow vor Veränderung des Working Capitals	58.261	44.530
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	43	-497
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.090	-32.336
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.097	28.502
Veränderung des Working Capitals	-9.144	-4.331
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	49.117	40.199
Auszahlungen für Investitionen in die immateriellen Vermögenswerte und die Sachanlagen	-27.519	-28.585
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	893	184
Auszahlungen aus der Tilgung von Kaufpreisverbindlichkeiten	0	-9.922
Einzahlungen aus Abgängen von finanzielle Vermögenswerte	96	0
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-735	-145
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-27.265	-38.468
Erwerb eigener Aktien	-5.071	0
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingver- hältnissen	-10.206	-10.165
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	20.000	20.000
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-20.951	-20.734
Auszahlungen an nicht beherrschender Gesellschafter	0	-1.248
Einzahlungen von nicht beherrschender Gesellschafter	0	10
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-16.228	-12.137
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	5.624	-10.406
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	86.252	96.658
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	91.876	86.252

Anhang zum IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025

1. Grundlagen der Konzernrechnungslegung

1.1 Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

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

Die Hypoport SE ist gemäß § 290 HGB als oberstes Mutterunternehmen verpflichtet, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen. Dieser Konzernabschluss stellt den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen dar, für welchen ein Konzernabschluss erstellt wird, in dem die Hypoport SE als Mutterunternehmen einbezogen wird. Da die Aktien der Gesellschaft im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse (ISIN DE0005493365) notiert werden, besteht diese Verpflichtung unabhängig vom Überschreiten bestimmter Größenmerkmale. Als börsennotiertes Mutterunternehmen ist die Gesellschaft dazu verpflichtet, ihren Konzernabschluss nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufzustellen. Nach § 315e Abs. 1 HGB hat die Gesellschaft ergänzende handelsrechtliche Vorschriften zu beachten.

Darüber hinaus wurde der IFRS-Konzernabschluss entsprechend den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) um einen Lagebericht ergänzt, welcher erstmalig für das Geschäftsjahr 2025 mit dem Lagebericht für die Hypoport SE zusammengefasst wurde. Der IFRS-Konzernabschluss besteht aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzernbilanz, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung sowie dem Konzernanhang. Die nach § 315e Abs. 1 HGB erforderlichen Angaben wurden im Konzernanhang dargestellt. Die Aufstellung wurde am 13. März 2026 abgeschlossen und der Abschluss wird voraussichtlich am 24. März 2026 dem Aufsichtsrat vorgelegt.

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

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

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

Der Hypoport-Konzern ist mit unterschiedlichen Geschäftsmodellen in der Entwicklung und Ver-

marktung von Technologieplattformen für die Kreditwirtschaft, Immobilienwirtschaft und Versicherungswirtschaft sowie der Beratung und Vermittlung von Darlehen, Versicherungen und Anlageprodukten, welche keine Finanzinstrumente gemäß § 1 Absatz 11 KWG sind, im Markt präsent. Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

1.2 Anwendung der IFRS

Alle zum 31. Dezember 2025 in der EU verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die zum Bilanzstichtag geltenden Grundsätze des Frameworks, die geltenden Auslegungen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) und die früheren Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) fanden Anwendung.

Die aufgeführte neue Anforderung, welche ab 2025 gilt, hat keine wesentliche Auswirkungen auf den Konzern:

- Amendment betreffend Mangel an Umtauschbarkeit von Währungen (Änderungen an IAS 21)

Verschiedene neue Rechnungslegungsstandards, Standardänderungen und Interpretationen wurden veröffentlicht, sind jedoch für Berichtsperioden zum 31. Dezember 2025 nicht verpflichtend oder wurden von der EU noch nicht übernommen, und wurden vom Konzern nicht vorzeitig angewendet. Die Auswirkungen dieser neuen Regelungen auf die laufende oder auf künftige Berichtsperioden sowie auf absehbare künftige Transaktionen werden vom Konzern - mit Ausnahme von IFRS 18 – als nicht wesentlich angesehen.

IFRS Standards		
Erstmalige Anwendung	Neue oder geänderte Standards	Effekt auf den Konzern
1. Januar 2026	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (Änderungen an IFRS 9, und IFRS 7)	Unwesentlich
1. Januar 2026	Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität (Änderungen an IFRS 9, und IFRS 7)	Unwesentlich
1. Januar 2026	Jährliche Verbesserungen an den IFRS Band 11 (Verbesserungen an IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7)	Unwesentlich
1. Januar 2027	IFRS 18 Darstellung und Angaben in Abschlüssen	Wesentlich
1. Januar 2027	Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung (Änderungen an IAS 21)	Unwesentlich
1. Januar 2027	IFRS 19 Tochterunternehmen, die keine öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen: Angaben	Unwesentlich

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

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

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

Zurzeit bewertet der Konzern die möglichen Auswirkungen des neuen Standards, insbesondere im Hinblick auf die Struktur der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung und die zusätzlichen Angabepflichten für MPMs. Der Konzern prüft auch die Auswirkungen auf die Art und Weise, wie Informationen in den Abschlüssen gruppiert werden,Abschussbestandteilen – einschließlich der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, des sonstigen Ergebnisses und der An-hangangaben – zusammengefasst oder weiter aufgegliedert werden. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, ob Posten, die derzeit unter der Bezeichnung „Sonstige“ zusammengefasst werden, künftig differenzierter darzustellen sind.

1.3 Konsolidierungskreis

Der IFRS-Konzernabschluss umfasst neben der Hypoport SE als Muttergesellschaft 49 (2024: 49) in- und ausländische Tochtergesellschaften, bei denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittel-bar die Mehrheit der Stimmrechte hält, 4 (2024: 3) Gemeinschaftsunternehmen und 5 (2024: 5) assoziierte Unternehmen.

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

Tochterunternehmen	31.12.2025 Anteilshöhe in %	31.12.2024 Anteilshöhe in %
1blick GmbH, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
Ampr Software GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Baloise Service GmbH, Bayreuth	70,00	70,00
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth ¹⁾	100,00	100,00
Bestkredit-Service GmbH, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
Corify GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Spanien)	100,00	100,00
Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
epension GmbH, Berlin (ehemals: ePension Holding GmbH, Berlin) ¹⁾	100,00	100,00
E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg ¹⁾	100,00	100,00
Europace AG, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Europace Ratenkredit GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig ¹⁾	100,00	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00	100,00
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	60,00	60,00
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	60,00	60,00
Future Finance SE, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin ¹⁾	45,025	45,025
Growth Real Estate EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00	100,00
Hypoport B.V., Amsterdam (Niederlande)	100,00	100,00
Hypoport Financing AG, Berlin (ehemals: Hypoport Financing GmbH, Berlin) ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport Holding GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport hub SE, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport InsurTech AG, Berlin (ehemals: Hypoport Insurance AG, Berlin) ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport I&P GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport Mortgage Market GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport Pluto 2 Vorratsgesellschaft GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	-
Hypoport Real Estate & Mortgage AG, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100,00	100,00
OASIS Software GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler ¹⁾	100,00	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
Qualitypool Versicherungsmakler Service GmbH, Lübeck (ehemals: AmexPool AG, Buggingen) ¹⁾	100,00	100,00
REM CAPITAL AG, Stuttgart ¹⁾	100,00	100,00

	31.12.25 Anteilshöhe in %	31.12.24 Anteilshöhe in %
Tochterunternehmen		
sia digital GmbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Smart InsurTech AG, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
source.kitchen GmbH, Leipzig ¹⁾	100,00	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025	50,025
trinance GmbH, Lübeck ¹⁾	100,00	100,00
Value AG the valuation group, Berlin (ehemals: Profit NewCo AG, Berlin) ¹⁾	100,00	100,00
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100,00	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH, Ulm ¹⁾	100,00	100,00
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin ¹⁾	100,00	100,00
Gemeinschaftsunternehmen		
Dutch Residential Mortgage Index B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00	50,00
FINMAS Service GmbH, Berlin	50,00	-
LBL Data Services B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00	50,00
Assoziierte Unternehmen		
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00	30,00
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	50,00	50,00
ESG Screen17 GmbH, Frankfurt am Main	25,10	25,10
finconomy AG, München	25,01	25,01
GENOFLEX GmbH, Nürnberg	30,00	30,00

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

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

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

1.4 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt zunächst mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Änderun-

gen des Anteils des Konzerns an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital und am Ergebnis von Gesellschaften, die vom Mutterunternehmen kontrolliert werden, sind im Konzernabschluss gesondert ausgewiesen.

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

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

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

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

Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen (außer Aufwendungen und Erträge aus Fremdwährungstransaktionen) aus konzerninternen

Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse werden vollständig storniert, sofern sie wesentlich sind.

1.5 Währungsumrechnung

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

1.6 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen und Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

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

Ermessensentscheidungen

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

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

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

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

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

Annahmen und Schätzungsunsicherheiten

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

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

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

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

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

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

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

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

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

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

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

Anhangangabe 7.7: Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung (Stufe 1)

Anhangangabe 7.11: Finanzinstrumente (Stufe 3)

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

1.7 Veränderungen des Konsolidierungskreises / Unternehmenstransaktionen

Im Geschäftsjahr 2025 haben sich nachfolgende Veränderungen im Konsolidierungskreis ergeben, welche insgesamt keinen Einfluss auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Konzerns hatten:

Die Qualitypool GmbH, Lübeck, hat das Poolgeschäft Versicherungsvermittlung auf die Qualitypool Versicherungsmakler Service GmbH (ehemals AmexPool GmbH, Buggingen) abgespalten.

Die Pluto 2 Vorratsgesellschaft GmbH, Berlin, wurde als Vorratsgesellschaft gegründet.

Das Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, Berlin, hat die FINMAS Service GmbH, Berlin, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 50.000,00 € und ist voll eingezahlt. Geschäftszweck des Unternehmens ist die Vermittlung von Krediten, Bausparverträgen, Immobilien und entsprechenden Versicherungsprodukten, insbesondere über elektronische Plattformen, sowie Durchführung aller damit verbundenen geschäftlichen Handlungen und Dienstleistungen.

Im Geschäftsjahr 2025 haben keine Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 stattgefunden.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

Die aktivierten Entwicklungskosten umfassen dabei alle dem Entwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie angemessene Teile der entwicklungsbezogenen Gemeinkosten. Die Abschreibungen der aktivierten Entwicklungskosten werden linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Dabei werden Nutzungsdauern zwischen 5 und 10 Jahren angewendet. Erweiterungsmaßnahmen von Plattformen werden über 10 Jahre abgeschrieben. Aktivierte Entwicklungskosten werden gemäß IAS 36 einem jährlichen Impairment-Test unterzogen, sofern sie noch nicht der planmäßigen Abschreibung unterliegen.

Anfang des Jahres führte der Konzern eine Überprüfung der betrieblichen Nutzungsdauern der Software Europace Ratenkredit im Segment Financing Platforms durch. Als Ende der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer wurde in der Vergangenheit der 31. Dezember 2025 angenommen. Nunmehr wird aufgrund der Markterfahrungen erwartet, dass die Software bis zum 31. Dezember 2027 genutzt wird. Die daraus resultierende niedrigere Abschreibung im Geschäftsjahr 2025 beläuft sich auf 426 T€. Die Auswirkung dieser Änderung auf den tatsächlichen und erwarteten Abschreibungsaufwand in künftigen Jahren ist wie folgt:

Abschreibungen in TEUR	2025	2026	2027
(Reduzierung) Anstieg des Abschreibungsaufwands	(426)	213	213

2.2 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Die Abschreibung des Sachanlagevermögens wird linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Dabei werden Nutzungsdauern zwischen 3 und 15 Jahren angewendet. Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die entsprechenden Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den niedrigeren erzielbaren Betrag im Sinne von IAS 36 abgewertet. Wenn der Grund für eine früher vorgenommene Wertminderung entfallen ist, erfolgt eine Zuschreibung auf die um die Abschreibungen fortgeführten Anschaffungskosten.

2.3 Vorräte

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

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

2.4 Fremdkapitalkosten

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

2.5 Finanzielle Vermögenswerte

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird. Ein finanzieller Vermögenswert (außer einer Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente) wird beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei einem Posten, der nicht zu fair value through profit or loss (FVTPL) bewertet wird, werden die Transaktionskosten, die direkt seinem Erwerb bzw. Ausgaben zurechenbar sind, hinzugerechnet bzw. abgezogen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet. Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns werden entweder als zu fortgeführten Anschaffungskosten oder als FVTPL (zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet) klassifiziert.

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

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

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

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

2.6 Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte

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

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

- Schuldinstrumente, die ein geringes Ausfallrisiko zum Abschlussstichtag aufweisen.
- Andere Schuldinstrumente und Bankguthaben, bei denen sich das Ausfallrisiko (zum Beispiel das Kreditausfallrisiko über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments) seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.
- Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (inklusive Leasingforderungen) sowie für Vertragsvermögenswerte werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet.
- Zwölf-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag (oder einem kürzeren Zeitraum, falls die erwartete Laufzeit des Instruments weniger als zwölf Monate beträgt) möglich sind.

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

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

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

2.7 Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern

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

Im Berichtsjahr wurden bei der Verrechnung von aktiven latenten Steuern mit passiven latenten Steuern die Aktivierungsbeschränkungen für verlustbedingte Steuerlatenzen aufgrund der bestehenden Verlustverrechnungsschranke durch die Mindestbesteuerung berücksichtigt. Auf Basis dieser Überprüfung bilanziert der Konzern zum 31. Dezember 2025 19.859 T€ (31. Dezember 2024: 27.144 T€) aktive latente Steuern. Wie im Vorjahr war aufgrund der Berücksichtigung der Mindestbesteuerung in Deutschland keine Reduzierung der angesetzten aktiven latenten Steuern notwendig.

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

2.8 Leasing

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

Für die Leasingvereinbarungen wird eine Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts der bestehenden Zahlungsverpflichtung bilanziert. Die Folgebilanzierung erfolgt nach der Effektivzinsmethode. Für die Barwertbestimmung erfolgt die Abzinsung mit einem risiko- und laufzeitäquivalenten Grenzfremdkapitalzinssatz, wenn die Bestimmung des impliziten Zinssatzes nicht möglich ist. Der in der Bilanz separat auszuweisende kurzfristige Anteil der Leasingverbindlichkeit wird in Höhe des in den Leasingraten enthaltenden Tilgungsanteil der nächsten zwölf Monate bestimmt. Der Zugangswert der Verbindlichkeit ist zugleich Ausgangspunkt für die Bestimmung der Anschaffungskosten des Nutzungsrechts, welches unter den Sachanlagen in der Bilanz des Hypoport-Konzerns ausgewiesen wird. In die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts einbezogen werden darüber hinaus noch anfängliche direkte Kosten und erwartete Kosten, die aufgrund einer Rückbauverpflichtung bestehen, wenn sich diese nicht auf eine Sachanlage beziehen. Vorauszahlungen erhöhen und erhaltene Leasinganreize reduzieren den Zugangswert. Alle Nutzungsrechte werden im Hypoport-Konzern zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear über den kürzeren Zeitraum von Leasinglaufzeit und wirtschaftlicher Nutzungsdauer des identifizierten Vermögenswerts. Wenn Ereignisse oder veränderte Umstände eine Wertminderung vermuten lassen, erfolgt ein Impairment-Test nach IAS 36.

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

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

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

Art des Betrags in Mio. €	2025	2024
Abschreibungsbetrag für das Nutzungsrecht nach Klassen zugrunde liegender Vermögenswerte	10,1	10,4
davon Immobilien	7,4	7,7
davon KFZ	2,5	2,5
davon IT	0,2	0,2
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	0,9	1,0
Aufwand für kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	10,2	10,2
Aufwand für Leasingverbindlichkeiten über Vermögensgegenstände von geringem Wert (in den Betriebsaufwendungen enthalten)	1,8	1,5
Gesamtsumme der Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	11,7	11,4
Zugänge (Vorjahr Abgänge) zu Nutzungsrechten	2,1	11,9
Buchwert nach Abschreibung, Impairment, etwaiger Zuschrei-bungen sowie nach Neubewertungen und Modifikationen	43,9	51,9
davon Immobilien	40,8	48,7
davon KFZ	2,8	2,8
davon IT	0,3	0,4

Den Nutzungsrechten von 43,9 Mio. € (2024: 51,9 Mio. €) stehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 Leasingverbindlichkeiten mit einem Barwert von 47,7 Mio. € (2024: 55,8 Mio. €) gegenüber. Der kurzfristige Anteil der Leasingverbindlichkeit beträgt 9,3 Mio. € (2024: 9,6 Mio. €). Die Zah-lungsverpflichtungen weisen die folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Zahlungsverpflichtungen in Mio. €	Mindestleasingzahlungen (ohne Diskontierung)		Enthaltener Zinsanteil		Barwerte	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Fälligkeit <= 1 Jahr	10,4	10,6	1,1	1,0	9,3	9,6
Fälligkeit >1 Jahr und <= 5 Jahre	28,3	33,4	2,1	2,0	26,2	31,4
Fälligkeit >5 Jahre	13,6	16,4	1,4	1,6	12,2	14,8
Summe	52,3	60,4	4,6	4,6	47,7	55,8

2.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

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

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

Diese Forderungen enthalten keine Finanzierungskomponente und werden daher nicht abge-zinst.

2.10 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

2.11 Eigene Anteile

Im Konzern erworbene eigene Anteile der Muttergesellschaft werden in Höhe der Anschaffungs-kosten vom Eigenkapital in den Posten eigene Anteile und Kapitalrücklage abgezogen. Erträge bzw. Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Kauf, Verkauf, der Ausgabe oder Einziehung von eigenen Anteilen werden erfolgsneutral in den Rücklagen erfasst.

2.12 Rückstellungen

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

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

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

2.13 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Zum 31.12.2025 bestehen bedingte Gegenleistungen aus Akquisitionen in Höhe von 1,5 Mio. € (31.12.2024: 1,9 Mio. €).

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

Zinsaufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

2.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

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

2.15 Eventualverbindlichkeiten

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

2.16 Leistungen an Arbeitnehmer

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

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

2.17 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Umsatzrealisierung

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

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

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

Umsatzerlöse (Provisionen) aus der Vermittlung von Krediten werden von Hypoport nur aus abgeschlossenen Kreditverträgen erfasst. Volumenabhängige Sonderbonifikationen werden grundsätzlich bei Erreichen der relevanten Grenze realisiert.

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

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

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

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

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

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

Aufwendungen

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

Kosten zur Erfüllung eines Vertrags werden aktiviert, wenn sie sich direkt auf einen Vertrag und auf zukünftige Leistungen beziehen und voraussichtlich wieder hereingeholt werden können. Der

durch die Aktivierung der Kosten zur Erlangung oder Erfüllung eines Vertrags angesetzte Vermögenswert wird systematisch entsprechend der Übertragung der Dienstleistungen, auf die sich der Vermögenswert bezieht, abgeschrieben. Vermögenswerte, die aus den Kosten zur Erlangung oder Erfüllung eines Vertrags angesetzt werden, unterliegen einer Wertminderungsprüfung.

2.18 Ertragsteuern und latente Steuern

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

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

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

Ein latenter Steueranspruch ist für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede in dem Maß zu bilanzieren, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das der temporäre bzw. quasi-permanente Unterschied verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag überprüft der Konzern den Buchwert latenter Steueransprüche und nicht bilanzierter latenter Steueransprüche und nimmt ggf. eine Neubewertung vor. Bislang nicht bilanzierte Steueransprüche werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass zukünftiges zu versteuerndes Einkommen die Realisierung des latenten Steueranspruchs gestatten wird. Umgekehrt wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ausreichend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um vom Nutzen des latenten Steueranspruchs, entweder zum Teil oder insgesamt, Gebrauch zu machen.

Bei der Bemessung der latenten Steuern werden gemäß IAS 12 die Steuersätze angewandt, die nach der derzeitigen Rechtslage zum Zeitpunkt der Umkehr der Differenzen zu erwarten sind. Der Konzern schätzt hierzu den Zeitpunkt der Umkehr der temporären Differenzen auf Basis der erwarteten Nutzung bzw. Realisierung der betreffenden Vermögenswerte und Schulden. Diese Einschätzungen beruhen auf Annahmen über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung sowie auf der derzeit gültigen steuerlichen Gesetzgebung. Änderungen der erwarteten Umkehrzeitpunkte oder der zugrunde liegenden Annahmen können zu Anpassungen der bilanzierten latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten führen. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen auf latente Steuern werden in der Periode des Inkrafttretens des Gesetzes ergebniswirksam berücksichtigt. Für die deutschen Konzerngesellschaften wird für die Jahre 2025 bis 2027 ein Steuersatz von 31%, für das Jahr 2028 von 30%, für 2029 von 29%, für 2030 von 28%, für 2031 von 27% und für 2032 von 26% verwendet, der neben dem Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag

einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz beinhaltet. Für ausländische Tochtergesellschaften finden zurzeit Steuersätze zwischen 10,0 und 25,5% Anwendung.

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

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

3.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen auf die folgenden Segmente:

Umsatzerlöse	2025 in Mio. €	2024 in Mio. €
Real Estate & Mortgage Platforms	457,8	419,1
Financing Platforms	80,4	74,8
Insurance Platforms	62,6	65,6
Holding	1,8	1,2
	602,6	560,7

Auf die Vermittlung von Krediten entfallen 425,4 Mio. € (2024: 389,4 Mio. €).

Vertragssalden

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

Vertragssalden	Anhang	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Forderungen	(4.5)		
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen (langfristig)	(4.5)	3.328	2.489
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen (kurzfristig)	(4.5)	135.933	137.288
		139.261	139.777
Vertragsvermögenswerte			
Unfertige Erzeugnisse	(4.4)	652	522
Provisionsvorauszahlungen	(4.6)	0	1.281
		652	1.803
Vertragsverbindlichkeiten			
Abgegrenzter Ertrag	(4.17)	404	1.070
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	(4.17)	747	354
Weiterzuleitende Provisionen	(4.17)	0	1.152
		1.151	2.576

Der zum 31. Dezember 2024 in den Vertragsverbindlichkeiten enthaltene Betrag von 2.576 T€ wurde im Geschäftsjahr als Umsatzerlöse erfasst.

Wie nach IFRS 15 zulässig, werden keine Angaben zu den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2025 oder zum 31. Dezember 2024 gemacht, die eine erwartete ursprüngliche Laufzeit von einem Jahr oder weniger haben.

3.2 Provisionen und Leadkosten

Die Provisionen und Leadkosten verteilen sich wie folgt:

Provisionen und Leadkosten	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Provisionen	326.410	309.856
Leadkosten	9.768	9.378
	336.178	319.234

Der Aufwand für Provisionen aus der Vermittlung von Krediten beträgt 294,4 Mio. € (Vorjahr: 274,6 Mio. €).

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

3.3 Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen von 20,8 Mio. € (2024: 22,4 Mio. €) beinhalten Leistungen für die Entwicklung und Erweiterung selbst erstellter Finanzmarktplätze. Im Berichtsjahr wurden von den gesamten Entwicklungskosten in Höhe von 43,7 Mio. € (2024: 45,2 Mio. €) 22,9 Mio. € (2024: 22,8 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst.

3.4 Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Ausbuchung von abgegrenzten Schulden in Höhe von 4,2 Mio. € (2024: 1,9 Mio. €), Erträge aus Untervermietungen in Höhe von 2,1 Mio. € (2024: 2,2 Mio. €) und Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 1,4 Mio. € (2024: 1,4 Mio. €).

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

Fälligkeiten Forderungen aus Untervermietung	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Weniger als ein Jahr	1.216	1.627
Ein bis zwei Jahre	523	938
Zwei bis drei Jahre	98	427
Drei bis vier Jahre	0	69
Mehr als vier Jahre	0	0
Summe	1.837	3.061

3.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

Personalaufwand	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Löhne und Gehälter	153.055	146.246
Soziale Abgaben	27.630	24.730
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	772	716
	181.457	171.692

In den sozialen Abgaben sind Aufwendungen für beitragsorientierte Altersversorgungssysteme in Höhe von 12,3 Mio. € (2024: 10,9 Mio. €) enthalten.

3.6 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Aufwendungen	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Betriebsaufwendungen	9.265	9.108
Vertriebsaufwendungen	5.811	6.152
Verwaltungsaufwendungen	28.099	27.852
Sonstige Personalaufwendungen	2.285	1.878
Sonstige Aufwendungen	3.802	3.061
	49.262	48.051

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Fahrzeugkosten von 3,2 Mio. € (2024: 2,7 Mio. €) und Mietnebenkosten von 2,5 Mio. € (2024: 2,8 Mio. €). Die Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten in Höhe von 5,8 Mio. € (2024: 6,2 Mio. €). Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend EDV-Aufwendungen von 18,0 Mio. € (2024: 17,8 Mio. €) sowie Rechts- und Beratungskosten von 4,9 Mio. € (2024: 4,7 Mio. €). Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 1,9 Mio. € (2024: 1,4 Mio. €).

3.7 Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen

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

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

3.8 Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 34,9 Mio. € (2024: 36,5 Mio. €) entfallen 23,0 Mio. € (2024: 23,8 Mio. €) auf immaterielle Vermögenswerte und 11,9 Mio. € (2024: 12,7 Mio. €) auf Sachanlagen.

3.9 Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzergebnis	2025 in TEUR	2024 in TEUR	Veränderung in TEUR
Finanzerträge			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.730	2.258	-528
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3	2	1
	1.733	2.260	-527
Finanzaufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.000	3.643	357
Verluste aus Beteiligungen	0	603	-603
	4.000	4.246	-246
	-2.267	-1.986	-281

Die Finanzaufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsaufwendungen für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien in Höhe von 2,9 Mio. € (2024: 2,5 Mio. €) und aus der Aufzinsung der Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 in Höhe von 0,9 Mio. € (2024: 1,0 Mio. €). Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Geldanlagen in Höhe von 1,5 Mio. € (2024: 2,0 Mio. €).

3.10 Ertragsteuern und latente Steuern

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

Ertragsteuern und latente Steuern	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Ertragsteuern und latente Steuern	4.737	2.805
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.864	10.070
davon latente Steuern	873	-7.265
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	-5.415	1.460
hiervon aus Verlustvorträgen	6.288	-8.725

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

Die laufenden Ertragssteuern sind aufgrund der Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die laufenden Ertragsteuern betreffen mit 532 T€ Steueraufwand für Vorjahre (2024: Steuererträge 43 T€).

Der Gesamtbestand der körperschaft- bzw. gewerbesteuerlichen Verlustvorträge beträgt zum Abschlussstichtag 101,8 Mio. € (2024: 120,7 Mio. €) bzw. 103,0 Mio. € (2024: 121,4 Mio. €). Die Verlustvorträge sind in Deutschland unbegrenzt vortragsfähig und werden im Rahmen des Prognosezeitraums durch die Konzernstruktur verbraucht. Im Geschäftsjahr wurden auf körperschaft- bzw. gewerbesteuerliche Verlustvorträge von 20,7 Mio. € (2024: 21,7 Mio. €) bzw. 18,5 Mio. € (2024: 17,0 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Konzerninterne Umstrukturierungen auf Holdinggesellschaften mit hohen Verlustvorträgen führen dazu, dass Gewinne aus Tochtergesellschaften mit Verlustvorträgen dieser Holdinggesellschaften zunehmend verrechnet werden können.

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten Steuersätze betragen für die Jahre 2025 bis 2027 31%, für das Jahr 2028 30%, für 2029 29%, für 2030 28%, für 2031 27% und für 2031 26% für inländische Konzerngesellschaften und für die ausländischen Tochtergesellschaften unverändert gegenüber dem Vorjahr zwischen 10,0 und 25,5%. Der angewendete Durchschnittssteuersatz für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 31,0%.

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

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

Steuerüberleitungsrechnung	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Ergebnis vor Steuern	30.772	15.918
Anzuwendender Steuersatz	31,0%	31,0%
Erwarteter Steueraufwand	-9.539	-4.935
Effekt aus nichtabzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreie Erträge	3.009	-2.210
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	64	229
Steuereffekt aus at equity Konsolidierung	457	228
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	532	-43
Steuereffekt aus bisher angesetzten/nicht angesetzten Verlustvorträgen	-469	4.136
Steuereffekt aus Änderung des Körperschaftsteuersatzes	539	0
Sonstige Steuereffekte	670	-210
Tatsächlicher Steueraufwand	-4.737	-2.805
Konzernsteuerquote	15,4%	17,6%

3.11 Ergebnis je Aktie

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

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

Ergebnis je Aktie	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Konzernergebnis in TEUR	26.035	13.112
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend in T€	25.877	12.405
Gewichteter Bestand ausgegebener Aktien in Tsd.	6.690	6.688
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert/unverwässert)	3,87	1,85

Aufgrund des Kaufs eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2024: 6.688.499) um 33.752 Aktien auf 6.654.747 zum 31. Dezember 2025 verringert.

4. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Konzernbilanz

4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

Die wesentlichen immateriellen Vermögenswerte betreffen mit einem Buchwert von 106,3 Mio. € (2024: 103,2 Mio. €) die selbst geschaffenen Finanzmarktplätze (Entwicklungsleistungen). Die Restnutzungsdauer beträgt zwischen einem und zehn Jahren. Die immateriellen Vermögenswerte werden als Teil der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten auf Wertminderung geprüft, es sei denn, immaterielle Vermögenswerte werden nicht mehr genutzt. In diesem Fall sind diese nicht mehr Teil der zahlungsmittelgenerierenden Einheit und werden als individuell wertberichtigt. Dies betraf im Vorjahr Wertberichtigungen im Segment Real Estate & Mortgage Platforms von 1,8 Mio. €.

Die Buchwerte der Geschäfts- oder Firmenwerte zum 31. Dezember 2025 betreffen aktive Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung einbezogener Tochterunternehmen. Zur Überprüfung der Werthaltigkeit wurden die Geschäfts- oder Firmenwerte den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die den Geschäftssegmenten des Konzerns entsprechen, zugeordnet:

Erworbener Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR	Real Estate & Mortgage Platforms	Financing Platforms	Insurance Platforms	Holding	Summe
Anschaffungskosten zum 1. Januar 2025	32.520	108.185	88.378	0	229.083
Zugänge	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31. Dezember 2025	32.520	108.185	88.378	0	229.083

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

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

Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2026 – 2030 der externen Umsatzerlöse liegen für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms zwischen 11,6% und 16,2% (2024: 9,5% und 18,9%), für das Segment Financing Platforms zwischen 12,9% und 28,1% (2024: 14,9% und 24,2%) und für das Segment Insurance Platforms zwischen 13,5% und 15,6% (2024: 5,8% und 14,0%). Die der Discounted-Cashflow-Ermittlung zu Grunde liegenden Wachstumsraten im Detailplanungszeitraum 2026 – 2030 der Segmentergebnisse vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegen für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms zwischen 26,4% und 32,4% (2024: 16,5% und 41,6%), für das Segment Financing Platforms zwischen 16,4% und 161,2% (2024: 27,6% und 98,9%) und für das Segment Insurance Platforms zwischen 46,0% und 9.308,7% (2024: 19,5% und 140,5%). Für die Cashflows nach dem Planungszeitraum wird eine Wachstumsrate von 1,0% (2024: 1,0%) berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgte unter Berücksichtigung eines risikoäquivalenten Kapitalisierungszinssatzes nach Steuern für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms von 7,99% (2024: 9,14%), für das Segment Financing Platforms von 9,26% (2024: 9,87%) und für das Segment Insurance Platforms von 7,21% (2024: 8,04%). Der risikoäquivalente Kapitalisierungszinssatz vor Steuern betrug für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms 7,99% (2024: 9,29%), für das Segment Financing Platforms 9,59% (2024: 10,05%) und für Segment Insurance Platforms 7,35% (2024: 8,09%).

Bei der Ableitung der erwarteten Zahlungsströme im Detailplanungszeitraum wurde unterstellt, dass sich keine spürbaren Einschränkungen für die Geschäftsmodelle der CGUs der Hypoport-Gruppe im Jahresverlauf 2026 ergeben.

Die durchgeführten Impairment-Tests haben keinen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

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

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

4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzielle Vermögenswerte	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Darlehen Mitarbeiter	241	337
Sonstige Beteiligungen	293	278
Sonstige Vermögenswerte	0	136
	534	751

Die sonstigen Beteiligungen betreffen Auxxo Catalyst Fund I mit 275 T€ (2024: 260 T€) sowie die aufgrund der untergeordneten Bedeutung nicht konsolidierten Gesellschaften Hypoport Africa Proprietary Ltd. mit 12 T€ (2024: 12 T€) und Hypoport Asia Pte. Ltd. mit 0 T€ (2024: 0 T€).

4.3 Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen

In den Konzernabschluss werden vier Gemeinschaftsunternehmen (2024: drei) und fünf assoziierte Unternehmen (2024: fünf) nach der Equity-Methode bilanziert. Hierbei handelt es sich um die Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), FINMAS Service GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), LBL Data Services B.V., Amsterdam, Niederlande (Hypoport-Anteil 50%) und Dutch Residential Mortgage Index B.V., Amsterdam, Niederlande (Hypoport-Anteil 50%) sowie um die assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), BAUFINEX Service GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), finconomy AG, München

(Hypoport-Anteil 25,01%), ESG Screen17 GmbH, Frankfurt am Main (Hypoport-Anteil 25,1%) und Genoflex GmbH, Nürnberg (Hypoport-Anteil 30%), deren Anteile unmittelbar vom Konzern gehalten werden.

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

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

At-equity bewertete Beteiligungen	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Gemeinschaftsunternehmen		
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresanfang	1.369	918
Ausschüttungen	0	-125
Anteiliges Jahresergebnis	702	576
Beteiligungsbuchwert Gemeinschaftsunternehmen Stand Jahresende	2.071	1.369
Assoziierte Unternehmen		
Beteiligungsbuchwert Stand Jahresanfang	4.390	4.556
Zugänge	720	0
Ausschüttungen	0	-1.290
Anteiliges Jahresergebnis	773	1.124
Beteiligungsbuchwert assoziierte Unternehmen Stand Jahresende	5.883	4.390
Beteiligungsbuchwert at-equity bewertete Beteiligungen Stand Jahresende	7.954	5.759

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

4.4 Vorräte

Vorräte	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Unfertige Erzeugnisse	652	522
	652	522

Die unfertigen Erzeugnisse betreffen im Wesentlichen mit 463 T€ (2024: 275 T€) noch nicht fertiggestellte Immobiliengutachten. Die Herstellungskosten betreffen im Wesentlichen Personalaufwendungen.

4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und gegen Beteiligungen

	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
langfristig		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	3.328	2.489
	3.328	2.489
kurzfristig		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen		
Dritte	135.933	137.188
assoziierte bzw. Gemeinschaftsunternehmen	185	0
	136.118	137.188

Wertberichtigungen in Höhe von 1,4 Mio. € (2024: 1,9 Mio. €) sind auf Stornierungen oder Rabatte zurückzuführen.

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

4.6 Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Kurzfristige Vermögenswerte		
Finanzielle Vermögenswerte		
Wertpapiere	75	89
	75	89
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Aktive Rechnungsabgrenzung	5.532	5.263
Umsatzsteuerguthaben	87	271
Anzahlungen	564	226
Forderungen gegen Mitarbeiter	32	32
Geldhinterlegung	2.234	0
Provisionsvorauszahlungen	0	1.281
Sonstige	949	1.004
	9.398	8.077
	9.473	8.166

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

Im Rahmen eines noch nicht abgeschlossenen Gerichtsverfahrens wurde eine Geldhinterlegung in Höhe von 2,2 Mio. € erbracht. Die Hinterlegung erfolgte ohne Anerkennung einer Rechtspflicht. Die Realisierbarkeit des Betrags ist vom Ausgang des Verfahrens abhängig.

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

	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Finanzielle Vermögenswerte		
Mietkautionen	129	244
	129	244
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Edelmetallbestände	135	0
	135	0
	264	244

Einzelwertberichtigungen auf sonstige Vermögenswerte wurden in Höhe von 0,4 Mio. € (2024: 0,8 Mio. €) vorgenommen. Wesentliche überfällige Forderungen bestehen nicht.

4.7 Laufende Ertragsteueransprüche

Die laufenden Ertragsteueransprüche stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2025 in TEUR	31.12. 2024 in TEUR
Ertragsteueransprüche		
Laufende Ertragsteueransprüche	8.111	6.122
	8.111	6.122

4.8 Latente Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

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

	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Aktive latente Steuern		
Aktive latente Steuern		
Aus steuerlichen Verlustvorträgen	24.306	30.593
Miet- und Leasingverpflichtungen	1.099	11
Sonstige temporäre Differenzen	5.931	5.265
Zwischenergebniseliminierung	3.008	3.591
Saldierung	16.811	12.316
	17.533	27.144

	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Passive latente Steuern		
Passive latente Steuern		
Immaterielle Vermögenswerte	21.884	23.434
Forderungen	2.111	3.838
Sonstige temporäre Differenzen	22	988
Saldierung	16.811	12.316
	7.206	15.944

4.9 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Guthaben bei Kreditinstituten	91.873	86.249
Kassenbestand	3	3
Bilanz = Finanzmittelfonds lt. Kapitalflussrechnung	91.876	86.252

4.10 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 31. Dezember 2025 6.872.164,00 € (31.12.2024: 6.872.164,00 €) und ist aufgeteilt in 6.872.164 (31.12.2024: 6.872.164) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Der rechnerische Wert der Stückaktien beträgt 1 Euro. Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2025 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 93.939.454,66 € auf neue Rechnung vorgetragen.

4.11 Genehmigtes Kapital

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

4.12 Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2025 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 2. Juni 2030 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandelschuldverschreibungen im Sinne des § 221 Abs. 1 AktG im Gesamtnennbetrag von bis zu 280.000.000,00 € mit oder ohne Laufzeitbeschränkung auszugeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte oder -pflichten für auf Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 687.216,00 € nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Die Wandelschuldverschreibungen können zu

Finanzierungszwecken, aber auch zu anderen Zwecken, z.B. der Optimierung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, begeben werden. Sie können gegen Geld- und/oder Sachleistung, z.B. die Beteiligung an anderen Unternehmen, begeben werden.

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen wurde der Vorstand mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2025 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu 687.216,00 € durch Ausgabe von bis zu 687.216 neuen, auf Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft bedingt zu erhöhen („Bedingtes Kapital 2025/I“). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 3. Juni 2025 von der Gesellschaft bis zum Ablauf des 2. Juni 2030 begeben werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 3. Juni 2025 jeweils zu bestimmenden Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur im Falle der Begebung von Wandelschuldverschreibungen gemäß dem Ermächtigungsbeschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2025 und nur insoweit durchzuführen, (i) wie von Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird oder (ii) wie zur Wandlung verpflichtete Inhaber oder Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen ihre Verpflichtung zur Wandlung erfüllen oder (iii) wie die Gesellschaft ein Wahlrecht ausübt, ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft zu liefern, und soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder Aktien aus genehmigtem Kapital, eigene Aktien oder Aktien einer börsennotierten anderen Gesellschaft zur Bedienung eingesetzt werden.

4.13 Eigene Anteile

Hypoport hält zum 31. Dezember 2025 217.417 eigene Aktien (entspricht 217.417,00 € bzw. 3,2% Anteil am Grundkapital der Hypoport SE), die zur Weitergabe an Mitarbeiter und für Firmenkäufe vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2025 und Vorjahr sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2025	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals €	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2025	183.665		2,668	9.160.518,32		
Abgabe Januar 2025	177	177,00	0,003	2.389,50	30.638,70	28.249,20
Abgabe März 2025	210	210,00	0,003	2.820,20	32.854,40	30.034,20
Abgabe April 2025	476	476,00	0,007	6.378,40	79.920,40	73.542,00
Abgabe Mai 2025	5.387	5.387,00	0,078	73.451,95	1.046.155,40	972.703,45
Abgabe Juni 2025	211	211,00	0,003	2.954,00	42.073,40	39.119,40
Abgabe August 2025	12	12,00	0,000	168,00	2.330,40	2.162,40
Abgabe September 2025	322	322,00	0,005	4.508,00	44.296,20	39.788,20
Ankauf November 2025	21.216	21.216,00	0,309	2.532.271,00		
Ankauf Dezember 2025	19.807	19.807,00	0,288	2.538.795,20		
Abgabe Dezember 2025	476	476,00	0,007	7.010,94	59.045,60	52.034,66
Stand 31.12.2025	217.417	33.752,00	3,164	14.131.903,53	1.337.314,50	1.237.633,51

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

Hypoport hat im Geschäftsjahr 2025 ein Aktienrückkaufprogramm für den Zeitraum November 2025 bis Januar 2026 im Umfang von bis zu 10,0 Mio. € gestartet. Die zurückgekauften Aktien sollen zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen sowie für sonstige Formen der Zuteilung von Aktien an Mitarbeiter und Organe der Gesellschaft und des Hypoport-Konzerns verwendet werden.

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 41.023 Aktien zu einem durchschnittlichen Erwerbspreis von 123,62 € je Aktie erworben. Die Anschaffungskosten der eigenen Anteile beliefen sich auf insgesamt 5,1 Mio. €. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem rechnerischen Anteil am Grundkapital und dem Buchwert in Höhe von 5,0 Mio. € wurde erfolgsneutral in die Kapitalrücklage eingestellt.

Im Berichtszeitraum wurden 7.271 (2024: 290) eigene Aktien im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen an Mitarbeiter des Konzerns ausgegeben. Die Ausgabe erfolgte zu einem Gesamtbetrag von 1,3 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €). Die Differenz zwischen den ursprünglichen Anschaffungskosten der ausgegebenen eigenen Aktien und dem Ausgabebetrag in Höhe von 1,2 Mio. € wurde erfolgsneutral den Gewinnrücklagen zugeführt.

Die mit den Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen verbundenen Vergütungsaufwendungen werden gemäß IFRS 2 erfasst und im Konzernanhang (7.7 Anteilsbasierte Vergütung) gesondert erläutert.

4.14 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen (Jahr 2001: 0,4 Mio. €, Jahr 2018: 46,9 Mio. € und Jahr 2023: 48,9 Mio. €), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2010 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1,2 Mio. €), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (0,1 Mio. €) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (0,2 Mio. €) eingezogenen eigenen Aktien, die Aufgelder aus dem Erwerb eigener Aktien (minus 5,0 Mio. €), Beträge aus dem Verkauf von Aktien (14,1 Mio. €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (5,2 Mio. €).

4.15 Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus dem Einzug eigener Aktien, anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich

durch Eigenkapitalinstrumente sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb, aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind.

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

4.16 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter und Finanzin formationen für Tochterunternehmen mit nicht beherrschendem Anteil

Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 3.915 T€ (31.12.2024: 3.756 T€) und setzen sich wie folgt zusammen:

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Minderheitenanteil in %		Buchwertanteil in TEUR		Gewinnanteil in TEUR	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Starpool Finanz GmbH, Berlin	49,975	49,975	3.147	2.821	326	921
GENOPACE GmbH, Berlin	54,975	54,975	110	110	0	0
Baloise Service GmbH, Bayreuth	30,0	30,0	7	6	1	1
Fundingport Sofia EOOD, Bulgarien	40,0	40,0	-1.526	-1.425	-101	-108
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	40,0	40,0	2.177	2.244	-67	-107
			3.915	3.756	159	707

Zwischen der Hypoport SE und der GENOPACE GmbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag, wodurch das gesamte Jahresergebnis 2025 der GENOPACE GmbH in Höhe von 170 T€ (2024: 116 T€) im Konzern verbleibt.

Im Folgenden werden zusammengefasste Finanzinformationen für die Starpool Finanz GmbH, die Tochtergesellschaft des Konzerns mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen, dargestellt.

Starpool Finanz GmbH (nicht beherrschender Anteil 49,975%)	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Langfristige Vermögenswerte	785	188
Kurzfristige Vermögenswerte	47.120	47.019
Langfristige Schulden	(56)	(247)
Kurzfristige Schulden	(41.379)	(41.318)
Nettovermögen	6.470	5.642
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	3.233	2.820
Umsatzerlöse	117.676	135.857
Gewinn	829	1.841
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	829	1.841
Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes Gesamtergebnis	414	920
Auf nicht beherrschende Anteile entfallendes sonstiges Ergebnis	0	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	711	(4.465)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(655)	4.054
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	56	(411)

Die oben aufgeführten Informationen beziehen sich auf die Beträge vor der zwischenbetriebli-
chen Eliminierung.

4.17 Finanzverbindlichkeiten

Insgesamt setzen sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Finanzverbindlichkeiten	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
langfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	97.636	107.862
Hypotheken	0	471
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	38.512	46.327
	136.148	154.660
kurzfristig		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Darlehen	30.239	20.439
Hypotheken	0	47
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	9.256	9.576
	39.495	30.062
	175.643	184.722

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind alle festverzinslich. Die Zinssätze variieren
zwischen 0,59% und 5,04% (2024: 0,59% und 5,04%). Diese Zinssätze entsprechen den markt-
üblichen Zinssätzen für die jeweiligen Finanzverbindlichkeiten und Gesellschaften. Die mit den
Finanzverbindlichkeiten verbundenen zahlungswirksamen Veränderungen stellen sich am Bi-
lanzstichtag wie folgt dar:

Überleitungsrechnung Finanzverbindlichkeiten in TEUR	31.12.2024	Zahlungs- wirksame Veränderungen	Nicht-zahlungswirksame Veränderungen		31.12.2025
			Zugänge Abgänge	Umgliederung Fristigkeiten	
Langfristige Darlehen	107.862	20.000	0	-30.226	97.636
Langfristige Hypotheken	471	-471	0	0	0
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	46.327	0	2.090	-9.905	38.512
Kurzfristige Darlehen	20.439	-20.426	0	30.226	30.239
Kurzfristige Hypotheken	47	-47	0	0	0
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	9.576	-10.206	-19	9.905	9.256
	184.722	-11.150	2.071	0	175.643

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

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

Kreditlinie	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Kreditlinie	16.000	16.000
Inanspruchnahme	1.973	1.127
Verfügbare Kreditlinie	14.027	14.873

4.18 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Steuerverbindlichkeiten		
Umsatzsteuer	2.442	2.402
Lohn- und Kirchensteuer	2.551	2.106
	4.993	4.508
Personal		
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Urlaubsguthaben	2.577	2.413
Lohn- und Gehalt	281	255
Abfindungen	1.288	1.047
Tantiemen	6.320	7.611
Altersteilzeit	211	203
Schwerbehindertenabgabe	72	81
Sozialabgaben	244	205
Berufsgenossenschaft	70	74
	11.063	11.889
Sonstige		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Jahresabschlusskosten	765	859
Darlehen	155	725
Ausstehende Rechnungen	1.012	1.480
Kaufpreisverbindlichkeiten	1.517	1.923
Weiterzuleitende Provisionen	0	1.152
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		
Passive Rechnungsabgrenzung	404	1.070
Erhaltene Anzahlungen	747	354
Übrige	532	1.384
	5.132	8.947
	21.188	25.344

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

Die Vertragsverbindlichkeiten in Höhe von 1,2 Mio. € (2024: 2,6 Mio. €) spiegeln die Verpflichtung des Konzerns gegenüber seinen Kunden zur Erbringung von Leistungen wider, für die er bereits Zahlungen erhalten hat. Weitere Erläuterungen zu den Vertragsverbindlichkeiten finden sich in Anhangangabe 3.1 „Umsatzerlöse“.

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

Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
finanzielle Verbindlichkeiten		
Darlehen	465	570
Mietkautionen	239	230
	704	800

4.19 Rückstellungen

Die gesamten Rückstellungen in Höhe von 43 T€ (2024: 0 T€) betreffen ausschließlich Rückstellungen für Gewährleistungen für Softwareentwicklung.

5. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

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

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

Die Investitionstätigkeit umfasst neben Auszahlungen für Sach- und Finanzanlagevermögen auch entsprechende Zugänge an immateriellen Vermögenswerten und aus der Aktivierung von Entwicklungskosten.

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

Die Zusammensetzung und Überleitung des Finanzmittelfonds zur Bilanz ist unter Anhangangabe 4.9 erläutert. Zahlungsunwirksame Veränderungen von Finanzverbindlichkeiten sind in der Anhangangabe 4.17 dargestellt.

6. Konzernsegmentberichterstattung

Der Hypoport-Konzern stellt seine Konzernsegmentberichterstattung entsprechend der internen Organisations- und Berichtsstruktur nach Segmenten auf. Die Hypoport-Tochterunternehmen werden in drei zielgruppenorientierte Segmente Real Estate & Mortgage Platforms, Financing Platforms und Insurance Platforms und ein funktionsorientiertes (Administrations-)Segment Holding gruppiert. In den drei zielgruppenorientierten Segmenten sind verschiedene Geschäftsfelder mit homogenen Chancen und Risiken zusammengefasst.

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

Das Segment Financing Platforms bündelt alle Technologie- und Vertriebsunternehmen der Hypoport-Gruppe für Finanzierungsprodukte außerhalb der privaten Immobilienfinanzierung insbesondere in den Kreditmärkten Wohnungswirtschaft, Unternehmensfinanzierung und Ratenkredit. Das Segment Insurance Platforms entwickelt integrierte Softwarelösungen für Versicherungsvertriebe und B2C InsurTech-Unternehmen in den Bereichen tarifierbare Privat- und Gewerbeversicherungen, Industrieversicherungen und betrieblichen Vorsorgeversicherungen.

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

Unter der Rubrik Überleitung werden die Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

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

Für das Geschäftsjahr 2025 stellen der Rohertrag und der Ertrag auf Segmentebene (EBIT) als Summe der Geschäftsentwicklung in den einzelnen Geschäftssegmenten die wesentlichen Kennzahlen dar. Im Geschäftsjahr 2024 stellten Umsatz und Ertrag auf Segmentebene (EBIT) die wesentlichen Kennzahlen dar. Durch die Kennzahl Rohertrag wird die operative Leistung der Segmente besser abgebildet, da im Rohertrag nicht die an fremde Finanzvertriebe zu leistende Provisionsaufwendungen ausgewiesen werden. Die Kennzahl Rohertrag wurde im Konzernabschluss auch bereits vor 2025 verwendet. Zudem werden die Umsatzerlöse des Konzerns identisch zum Vorjahr ausgewiesen. Eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen wird somit gewährleistet.

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

Die Angaben in den Segmenten stammen direkt aus dem internen Berichtswesen, das von den obersten operativen Entscheidungsträgern der Gesellschaft für Managementzwecke genutzt wird.

Eine Beurteilung der Segmente anhand von Finanzschulden und der entsprechenden Zinsaufwendungen wird für die interne Steuerung nicht vorgenommen. Die Finanzschulden und die entsprechenden Zinsaufwendungen sind in der Überleitung enthalten.

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

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

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten die Zuführungen zu den Rückstellungen nach dem deutschen Handelsrecht, die nach IFRS im Wesentlichen unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind.

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

Zeitbezug der Umsatzrealisierung in TEUR	Real Estate & Mortgage Platforms		Financing Platforms		Insurance Platforms	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	446.370	410.238	55.262	54.654	45.101	49.187
Über einen Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	11.463	8.851	25.176	20.153	17.452	16.359
Insgesamt	457.833	419.089	80.438	74.807	62.553	65.546

	Holding		Überleitung		Konzern	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Zu einem Zeitpunkt übertragene Güter und Dienstleistungen	1.788	1.242	0	0	548.521	515.321
Über einen Zeitraum übertragene Güter und Dienstleistungen	0	0	0	0	54.091	45.363
Insgesamt	1.788	1.242	0	0	602.612	560.684

Von den ausgewiesenen Umsatzerlösen in Höhe von 602,6 Mio. € (2024: 560,7 Mio. €) werden 8,0 Mio. € (2024: 7,9 Mio. €) mit Kunden mit Sitz im europäischen Ausland und die übrigen Umsatzerlöse mit Kunden in Deutschland erzielt.

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

Im Geschäftssegment Real Estate & Mortgage Platforms wurde mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 49,2 Mio. € (2024: kein Produktpartner) getätigt. Im Geschäftssegment Financing Platforms wurde mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 13,0 Mio. € (2024: kein Produktpartner) getätigt. Im Geschäftssegment Insurance Platforms wurde mit einem Produktpartner Umsatzerlöse in Höhe von 8,7 Mio. € (2024: kein Produktpartner) getätigt.

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

Die Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr stellt sich wie folgt dar:

2025 in TEUR	Real Estate & Mortgage Platforms	Financing Platforms	Insurance Platforms	Holding	Überleitung	Konzern
Segmenterlöse mit Fremden	457.833	80.438	62.553	1.788	0	602.612
Vorjahr	419.089	74.807	65.546	1.242	0	560.684
Segmenterlöse mit anderen Segmenten	361	647	409	28.727	-30.144	0
Vorjahr	1.654	596	1.426	27.083	-30.759	0
Segmenterlöse, gesamt	458.194	81.085	62.962	30.515	-30.144	602.612
Vorjahr	420.743	75.403	66.972	28.325	-30.759	560.684
Rohertrag	162.773	68.878	32.995	30.515	-28.727	266.434
Vorjahr	145.834	61.598	32.776	28.325	-27.083	241.450
Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	57.159	12.968	6.647	-8.846	0	67.928
Vorjahr	44.939	12.686	8.067	-11.306	0	54.386
Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	42.277	7.529	32	-16.799	0	33.039
Vorjahr	28.869	6.831	2.009	-19.806	0	17.903
Segmentvermögen	255.770	203.591	163.898	330.376	-261.315	692.320
Vorjahr	264.068	197.536	162.653	334.907	-262.291	696.873
Segmentsschulden	144.076	58.623	151.146	219.820	-261.315	312.350
Vorjahr	162.774	50.815	150.661	237.122	-262.291	339.081
Segmentinvestitionen	11.500	7.244	8.460	315	0	27.519
Vorjahr	12.748	6.292	8.077	1.468	0	28.585
Segmentabschreibungen	14.882	5.439	6.615	7.953	0	34.889
Vorjahr	16.070	5.855	6.058	8.500	0	36.483
Wesentliche zahlungs-unwirksame Aufwendungen	3.876	4.626	1.766	2.559	0	12.827
Vorjahr	6.206	4.081	1.710	3.002	0	14.999

Von den langfristigen Vermögenswerten des Konzerns von insgesamt 446,0 Mio. € (2024: 458,6 Mio. €) sind 10,0 Mio. € (2024: 9,8 Mio. €) im europäischen Ausland gelegen, davon 5,7 Mio. € (2024: 6,1 Mio. €) in Bulgarien. Die langfristigen Vermögenswerte im Inland betragen 436,1 Mio. € (2024: 448,8 Mio. €).

Die Buchwerte bzw. Ergebnisbeiträge der at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen betragen im Segment Real Estate & Mortgage Platforms 3.334 T€ (2024: 1.711 T€) bzw. 1.623 T€ (2024: 686 T€), im Segment Financing Platforms 236 T€ (2024: 236 T€) bzw. 0 T€ (2024: 16 T€) und im Segment Insurance Platforms 4.385 T€ (2024: 3.813 T€) bzw. minus 148 T€ (2024: 998 T€).

7. Sonstige Angaben

7.1 Eventualverbindlichkeiten

Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder zum 31. Dezember 2025 noch im Vorjahr.

7.2 Rechtsstreitigkeiten

Die Hypoport SE oder eine Tochtergesellschaft waren zum 31. Dezember 2025 an Gerichts- oder Schiedsverfahren beteiligt. Hieraus ergibt sich kein wesentlicher Einfluss auf die wirtschaftliche Lage zum 31. Dezember 2025. Derzeit sind auch keine Verfahren mit wesentlichem Einfluss auf die wirtschaftliche Lage absehbar.

7.3 Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

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

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

vorstands und Aufsichtsrats der Hypoport SE sowie deren nahe Familienangehörige. Herr Ronald Slabke, Mitglied des Konzernvorstands, hält mittelbar und unmittelbar 32,4% der Hypoport-Aktien und übt damit einen maßgeblichen Einfluss auf den Konzern aus.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Konzernvorstands betrugen für das Geschäftsjahr 2025 1,9 Mio. € (2024: 1,9 Mio. €), die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen 300 T€ (2024: 300 T€). Es handelt sich jeweils vollständig um kurzfristig fällige Leistungen. Bezüglich der Bezüge der Gremien wird auf den Vergütungsbericht auf der Internetseite des Unternehmens (www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/) verwiesen.

Die Mitglieder des Konzernvorstands und des Aufsichtsrats mit direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport SE zum 31. Dezember 2025 gehen aus der folgenden Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 31.12.2025	Aktien in Stück 31.12.2024
Konzernvorstand		
Ronald Slabke	2.227.381	2.227.381
Stephan Gawarecki	101.802	101.802
Aufsichtsrat		
Dieter Pfeiffenberger	2.000	2.000
Roland Adams	0	0
Martin Krebs	115	115

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

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

Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 1.915 T€ (2024: 840 T€) und assoziierten Unternehmen 603 T€ (2024: 229 T€) erzielt. Die Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen betrugen zum 31. Dezember 2025 185 T€ (2024: 0 T€) und die Verbindlichkeiten 0 T€ (2024: 2.452 T€). Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen betrugen zum 31. Dezember 2025 0 T€ (2024: 0 T€) und die Verbindlichkeiten 976 T€ (2024: 1.430 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 750 T€ (2024: 750 T€) betreffen ein Darlehen eines Tochterunternehmens gegenüber ihrem nicht beherrschenden Gesellschafter mit maßgeblichem Einfluss.

Im Berichtsjahr hat ein Tochternehmen mit einem nicht beherrschenden Gesellschafter Umsatzerlöse in Höhe von 6,1 Mio. € (2024: 21,5 Mio. €) erzielt. Die Forderungen gegen diesen nicht beherrschenden Gesellschafter betrugen zum 31. Dezember 2025 1,2 Mio. € (2024: 11,6 Mio. €).

7.4 Vorstand

Dem Vorstand gehörten folgende Personen an:

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betrugen für das Geschäftsjahr 2025 1,9 Mio. € (2024: 1,9 Mio. €).

7.5 Aufsichtsrat

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

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

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats betrugen für das Geschäftsjahr 2025 300 T€ (2024: 300 T€).

7.6 Beteiligung nach § 33 Abs. 1 WpHG (bis 2.1.2018 § 21 Abs. 1 WpHG) und § 40 Abs. 1 Satz 2 WpHG

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

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

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

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 7. März 2025 mitgeteilt, dass sie am 6. März 2025 Stimmrechte in Höhe von 5,23% (359.132 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Lübeck, Deutschland, hält.

Die BlackRock, Inc., Wilmington, Delaware, Vereinigte Staaten von Amerika, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 22. April 2025 mitgeteilt, dass sie am 17. April 2025 Stimmrechte in Höhe von 4,67% (320.713 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Invesco Ltd., Hamilton, Bermuda, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 31. Oktober 2025 mitgeteilt, dass sie am 29. Oktober 2025 Stimmrechte in Höhe von 3,42% (235.304 Stimmrechte) an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hält.

Die Hypoport SE, Berlin, Deutschland, hat gemäß § 40 Abs. 1 Satz 2 WpHG am 18. Dezember 2025 mitgeteilt, dass sie am 17. Dezember 2025 die Schwelle von 3% der Stimmrechte an der Hypoport SE, Berlin, Deutschland, überschritten hat und zu diesem Tag 3,085% (211.999 Stimmrechte) hält. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligten im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite des Hypoport-Konzerns zur Verfügung <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/>. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten zwischenzeitlich überholt sein können.

7.7 Anteilbasierte Vergütung

Die Mitarbeiter des Unternehmens erhalten einen jährlichen Bonus, wenn bestimmte Leistungsziele erreicht werden. Der Bonus wird in Aktien des Unternehmens ausgezahlt, wobei die Anzahl der Aktien zum Zeitpunkt der Auszahlung auf der Grundlage des Aktienkurses an diesem Tag festgelegt wird. Die daraus resultierenden Aufwendungen beliefen sich im Jahr 2025 auf 0,7 Mio. € (2024: 1,1 Mio. €). Darüber hinaus erhalten die Mitarbeiter alle 5 Jahre Jubiläumsaktien, wenn sie 5 Jahre bei der Hypoport-Gruppe bleiben. Die daraus resultierenden Aufwendungen für das

Jubiläum beliefen sich im Jahr 2025 auf 0,5 Mio. € (2024: 0,5 Mio. €). Da es sich hierbei um anteilbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente handelt, werden sie direkt im Eigenkapital erfasst. Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten aus anteilbasierten Vergütungen beträgt 1,8 Mio. € (2024: 1,9 Mio. €).

7.8 Honorare und Dienstleistungen des Abschlussprüfers

Das für Dienstleistungen des Abschlussprüfers der Hypoport für das Geschäftsjahr 2025 angefallene Gesamthonorar von 481 T€ (2024: 347 T€) betraf Abschlussprüfungsleistungen mit 427 T€ (2024: 337 T€) und andere Bestätigungsleistungen mit 54 T€ (2024: 10 T€).

In dem angebenen Honorar für Abschlussprüfungsleistungen sind Honorare für das Vorjahr in Höhe von 75 T€ enthalten.

Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen Bestätigungsleistungen betreffend IT-Systeme von Tochterunternehmen der Hypoport SE.

Der Abschlussprüfer des Konzerns ist die Rödl Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, die erstmals für das Geschäftsjahr 2024 als Konzernabschlussprüfer bestellt wurde. Die Bestellung des Abschlussprüfers erfolgte im Rahmen eines regelkonformen Auswahlverfahrens unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zur externen Pflichtrotation gemäß der EU-Abschlussprüferverordnung (VO (EU) Nr. 537/2014).

Die Erbringung von Nichtprüfungsleistungen steht im Einklang mit den Anforderungen an die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers.

7.9 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 2.214 (2024: 2.222) Angestellte beschäftigt.

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen verteilen sich auf die Segmente wie folgt:

Mitarbeiterstatistik (Durchschnitt)	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Real Estate & Mortgage Platforms	1.077	48	1.128	51	-51	-5
Financing Platforms	594	27	538	24	56	10
Insurance Platforms	325	15	330	15	-5	-2
Holding	218	10	226	11	-8	-4
	2.214		2.222		-8	0

7.10 Finanzrisikomanagement

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

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

Kreditrisiko

Ein Kreditrisiko für den Konzern resultiert vornehmlich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Provisionsvorschüssen sowie aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten. Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln ist beschränkt, da diese bei Banken mit guter Bonität gehalten werden. Im Konzern liegt keine signifikante Konzentration von Kreditrisiken vor, da die Risiken über eine große Zahl von Vertragsparteien und Kunden verteilt sind. Da die meisten von ihnen Finanzinstitute und Versicherungsunternehmen mit geringem Kreditrisiko sind, werden die erwarteten Kreditrisiken als unwesentlich eingeschätzt.

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

Liquiditätsrisiko

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

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

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

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

Liquidität	Fälligkeiten					
Angaben in TEUR	weniger als 1 Monat	1 - 3 Monate	3 Monate bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt
festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten	265	5.667	27.228	94.207	7.449	134.816
Vorjahr	240	5.575	17.322	98.224	15.289	136.650
Leasingverbindlichkeiten	868	1.735	7.809	28.249	13.614	52.274
Vorjahr	886	1.772	7.973	33.391	16.395	60.418
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.106	16.212	72.955	0	0	97.273
Vorjahr	8.400	16.800	75.598	0	0	100.797
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	287	575	2.587	704	0	4.153
Vorjahr	512	1.023	4.604	800	0	6.939
2025	9.526	24.189	110.578	123.160	21.063	288.516
2024	10.037	25.169	105.497	132.415	31.684	304.804

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

Zinsrisiko

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

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

7.11 Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

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

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

Klassen von Finanzinstrumenten in TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert 31.12.2025	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2025
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	139.446	139.446	-	139.446
Finanzielle Vermögenswerte	FVTPL	275	-	275	275
Sonstige Vermögenswerte	AC	445	445		445
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalent	AC	91.876	91.876	-	91.876
Finanzielle Vermögenswerte gesamt		232.042	231.767	275	232.042
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AC	127.875	127.875	-	131.633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	97.273	-	-	97.273
Sonstige Verbindlichkeiten					
Darlehen	AC	620	620	-	620
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	AC	2.016	2.016	-	2.016
Earnout	FVtPL	1.517		1.517	1.517
Finanzielle Verbindlichkeiten gesamt		229.301	130.511	1.517	233.059

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

Die beizulegenden Zeitwerte aller Finanzinstrumenten entsprechen der Stufe 3. Der beizulegende Zeitwert von Forderungen und Verbindlichkeiten entspricht dem Buchwert und der beizulegende Zeitwert von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten entspricht dem Nennwert. Die beizulegenden Zeitwerte der langfristigen Finanzschulden basieren auf diskontierten Cash-flows, die unter Verwendung von Interbanken-SWAP-Sätzen zzgl. einer Risiko- und Liquiditäts-marge ermittelt wurden.

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

Der in den finanziellen Vermögenswerten enthaltene beizulegender Zeitwert der Beteiligungen an dem Auxxo Catalyst Fund I entspricht den Anschaffungskosten.

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

Beizulegende Zeitwerte Stufe 3	Beteiligungen in TEUR	Bedingte Kaufpreis- verbindlichkeiten in TEUR
Stand zum 1. Januar 2024	839	2.695
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwertes (nicht realisiert)	-601	0
Zugänge / Abgänge	22	-772
Stand zum 31. Dezember 2024	260	1.923
Stand zum 1. Januar 2025	260	1.923
Zugänge / Abgänge	15	-406
Stand zum 31. Dezember 2025	275	1.517

7.12 Kapitalrisikomanagement

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

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

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2025 und zum 31. Dezember 2024 stellt sich wie folgt dar:

Verschuldungsgrad	31.12.2025 in TEUR	31.12.2024 in TEUR
Finanzschulden	175.643	184.722
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	91.876	86.252
Nettofinanzschulden	83.767	98.470
Eigenkapital	379.970	357.792
Verschuldungsgrad	22%	28%

7.13 Erklärung zur Unternehmensführung

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

7.14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschlussstichtag haben sich die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, insbesondere im Zusammenhang mit dem militärischen Konflikt zwischen Iran, Israel und den USA, weiter verschärft. So stellt der Ende Februar 2026 eingesetzte Iran-Krieg nach Ansicht von Hypoport aufgrund der Fokussierung des Geschäftsaktivitäten auf Deutschland zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Geschäftsumfeld des Hypoport-Konzerns dar, könnte jedoch mit Verzögerung mittelbare Auswirkung auf das Verbraucherverhalten haben. Insbesondere ein deutlicher Anstieg der Inflationserwartung in Folge längerfristig hoher Ölpreise, könnte zu einem Anstieg der langfristigen Kapitalmarktzinsen führen, was die Immobilienfinanzierungszinsen erhöhen könnte. Ein längerfristig hoher Ölpreis oder Ölknappheit könnte zudem Verbraucher verunsichern und die Erstkontaktaufnahme zu Beratungen einer Immobilienfinanzierung oder eines Konsumentenkredits verschieben lassen. Ebenso könnte ein längerfristig hoher Ölpreis für Teile des deutschen Mittelstands, welcher die Kundengruppe für den Bereich Unternehmensfinanzierung darstellt, zu einer Investitionszurückhaltung führen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts sind keine negativen Auswirkungen im Transaktionsvolumen der privaten Immobilienfinanzierung von Europace oder negative Auswirkungen auf den Geschäftsbereich Unternehmensfinanzierung zu erkennen.

Neben den vorstehend dargestellten Gegebenheiten sind bisher keine berichtspflichtigen weiteren Ereignisse im Sinne von IAS 10 eingetreten, die entweder zu einer Anpassung der im Abschluss angesetzten Werte geführt hätten oder von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns und somit im Anhang gesondert anzugeben wären.

Lübeck, 13. März 2026

Hypoport SE - Der Vorstand


Ronald Slabke


Stephan Gawarecki

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2025	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.2025 TEUR	Kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.2025 TEUR	Buchwerte	
	Stand 01.01.2025 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Neubewertung TEUR		Stand 01.01.2025 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR		Stand 31.12.2025 TEUR	Vorjahr TEUR
I. Immaterielle Vermögenswerte												
1. Software, Lizenzen und ähnliche Rechte	54.562	1.566	0	249	0	56.377	34.717	4.109	0	38.826	17.551	19.845
2. Entwicklungsleistungen	225.195	20.804	0	1.179	0	247.178	121.963	18.913	0	140.876	106.302	103.232
3. Geschäfts- oder Firmenwert	229.083	0	0	0	0	229.083	0	0	0	0	229.083	229.083
4. Geleistete Anzahlungen und Entwicklungsleistungen in Arbeit	2.073	4.364	0	-1.428	0	5.009	1	0	0	1	5.008	2.072
	510.913	26.734	0	0	0	537.647	156.681	23.022	0	179.703	357.944	354.232
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der und Bauten auf fremden Grundstücken	11.794	0	400	0	0	11.394	2.130	302	0	2.432	8.962	9.664
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.640	755	81	126	0	32.440	25.995	1.431	0	27.426	5.014	5.645
3. Nutzungsrechte	90.209	3.651	3.871	0	-1.560	88.429	38.263	10.134	3.871	44.526	43.903	51.946
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	749	30	0	-126	0	653	0	0	0	0	653	749
	134.392	4.436	4.352	0	-1.560	132.916	66.388	11.867	3.871	74.384	58.532	68.004
	645.305	31.170	4.352	0	-1.560	670.563	223.069	34.889	3.871	254.087	416.476	422.236

Bericht des Aufsichtsrats

der Hypoport SE für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat erstattet hiermit Bericht über die Wahrnehmung seiner Aufgaben innerhalb der Hypoport SE („Gesellschaft“) im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025.

Der Aufsichtsrat nahm auch im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung und Deutschem Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Er überwachte die Geschäftsführung durch den Vorstand kontinuierlich und begleitete den Vorstand beratend bei der Leitung des Unternehmens. Dabei konnte er sich stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Grundlage hierfür waren die ausführlich erstatteten Berichte des Vorstands, in denen der Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Unternehmensplanung, die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die strategische Weiterentwicklung, die Risikolage, das Risikomanagement und relevante Fragen der Compliance, die aktuelle Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet wurde. Die Unterrichtung des Aufsichtsrats erfolgte turnusmäßig in den bzw. im Vorfeld der Aufsichtsratssitzungen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Auch außerhalb der Sitzungen bestand regelmäßiger Kontakt zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, wodurch der Aufsichtsrat stets über aktuelle Ereignisse von besonderer Bedeutung informiert wurde. Der Aufsichtsrat informierte sich ferner selbst über wesentliche Entwicklungen. Sämtliche zustimmungspflichtige Entscheidungen und Maßnahmen von grundlegender Bedeutung wurden mit dem Aufsichtsrat frühzeitig erörtert und ihm zur Zustimmung vorgelegt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Die Bilanzaufsichtsratssitzung erfolgte in einer weiteren Sitzung. Ferner kam der Aufsichtsrat zu einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung zusammen. Von diesen insgesamt sieben Sitzungen fanden sechs Sitzungen via Videokonferenz sowie eine Sitzung als Präsenzsitzung statt. Auf Anordnung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurden darüber hinaus am 17.04.2025 sowie am 19.09./20.09./24.09.2026 – jeweils nach ausführlicher Vorbereitung und Informationserteilung – Beschlüsse im Umlaufverfahren via E-Mail gefasst. An jeder Aufsichtsratssitzung sowie bei den Beschlussfassungen im Umlaufverfahren nahmen stets sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teil, die gemäß § 107 Absatz 4 Satz 2 AktG auch gleichzeitig die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind. Da die Sitzungen des Aufsichtsrats teilweise Tagesordnungspunkte enthielten, die zugleich auch Aufgaben des Prüfungsausschusses betrafen, tagte dieser im Geschäftsjahr 2025 an sechs Sitzungen mit sämtlichen Mitgliedern.

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

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2025 war Schwerpunkt der Beratungen des Aufsichtsrats vor allem die Geschäfts- und Finanzlage der Gesellschaft, der einzelnen Geschäftsbereiche (Segmente) und des Konzerns sowie deren (strategische) Weiterentwicklung. Auch die Risikolage, das Risikomanagement und compliance-relevante Fragestellungen sowie einzelne zustimmungsbedürftige Entscheidungen und Maßnahmen des Vorstands wurden eingehend behandelt.

In der Sitzung am 28. Januar 2025 wurde zunächst das Segment Inurance Platforms mit dem Schwerpunkt epension GmbH von der Geschäftsleitung der epension GmbH vorgestellt. Es wurden insbesondere das Geschäftsmodell, aktuelle Kennzahlen, die kurz- und mittelfristige Unternehmensplanung, wesentliche Potenziale und Herausforderungen sowie daraus resultierende Maßnahmen dargestellt und die Fragen des Aufsichtsrats beantwortet.

Abschließend gab der Vorstand einen Vorab-Bericht über die Entwicklungen im vierten Quartal 2024, insbesondere die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Konzerns unter Betrachtung der einzelnen Segmente und beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats.

Weiterhin stellte der Vorstand die Konzernstrategie sowie die strategische Planung vor. Im Fokus standen u.a. strategische Prioritäten im Hinblick auf die einzelnen Segmente sowie einzelner Konzerngesellschaften. Die Relevanz der im Geschäftsjahr 2024 identifizierten strukturellen Themen und Maßnahmen wurden auch für das Geschäftsjahr 2025 bestätigt und der Umsetzungsstand der Segmentstrategie erläutert. Die Fragen des Aufsichtsrats wurden durch den Vorstand beantwortet.

Darüber hinaus wurde die mehrjährige Unternehmensplanung insgesamt und je Segment unter Berücksichtigung der strategischen Planung vorgestellt und vom Aufsichtsrat nach Beantwortung seiner Fragen durch den Vorstand zustimmend zur Kenntnis genommen.

Anschließend wurde die Risikoinventurplanung für das Geschäftsjahr 2025, die Grundsätze der Risikotragfähigkeit des Hypoport-Konzerns, die Risikotragfähigkeit zum 31. Dezember 2024 sowie die drei Säulen des Internen Kontrollsystems dargestellt und eingehend erläutert und die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats beantwortet.

Der Aufsichtsrat stimmte zudem der Abgabe der ihm vorliegenden Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f, 315d HGB für das Geschäftsjahr 2024 einstimmig zu.

Der Aufsichtsrat beschloss abschließend eine Änderung der Geschäftsordnung des Vorstands und stimmte, der Empfehlung des Prüfungsausschusses folgend, der Beauftragung des Abschlussprüfers mit zulässigen Nichtprüfungsleistungen im Zusammenhang mit der IT-Prüfung der Europace-Plattform nach ISAE 3000 für das Geschäftsjahr 2024 zu.

In seiner Sitzung am 18. März 2025 berichtete der Vorstand über die Entwicklungen im vierten Quartal 2024, insbesondere über den Geschäftsverlauf 2024 im Konzern sowie in den einzelnen Segmenten, gab einen Ausblick auf die Planung für das Geschäftsjahr 2025, erläuterte einzelne Entwicklungen in den Segmenten seit Beginn des Geschäftsjahres 2025 und beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats.

Weiterhin befasste sich der Prüfungsausschuss in dieser Sitzung mit dem ihm vorgelegten Bericht über die tatsächlich erbrachten Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers sowie mit dem Compliance-Management-Kurzbericht der Internen Revision über die Ereignisse im Geschäftsjahr 2024. Der Empfehlung des Prüfungsausschusses folgend nahm der Aufsichtsrat diese jeweils zustimmend zur Kenntnis. Ferner hat der Aufsichtsrat den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und, der Empfehlung des Prüfungsausschusses folgend, gebilligt.

Der Vorstand präsentierte außerdem einen vorläufigen Vorschlag für die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2025, welche vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen wurde.

An der Bilanzaufsichtsratssitzung am 21. März 2025 nahmen auch zwei Vertreter des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg, teil, welche ausführlich über die von ihr durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2024 sowie des Konzernabschlusses 2024 berichteten und die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats beantworteten. Der Empfehlung des Prüfungsausschusses folgend, hat der Aufsichtsrat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2024, den Konzernabschluss 2024 sowie die beiden Lageberichte geprüft und gebilligt.

Im Folgenden befasste sich der Aufsichtsrat mit der Vorstandsvergütung, insbesondere mit der Konkretisierung der Ziele für den Kurzfristbonus im Geschäftsjahr 2025 sowie der Prüfung der Zielerreichung der Ziele für den Kurz- sowie den Langfristbonus und der Festsetzung der Höhe des Kurz- sowie Langfristbonus für das Geschäftsjahr 2024. Der Aufsichtsrat stellte weiterhin fest, dass die dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 gewährte und geschuldete Vergütung dem jeweils geltenden Vergütungssystem vollumfänglich entsprochen hat. Zudem nahm der Aufsichtsrat einen ersten Entwurf des Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2024 zur Kenntnis.

Weiterhin hat der Aufsichtsrat den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024 einstimmig festgestellt und sich nach eigener Prüfung dem Vorschlag des Vorstands, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen, keine Dividende auszuschütten und dies der ordentlichen Hauptversammlung vorzuschlagen, angeschlossen.

Nach entsprechender Vorbereitung und Befassung mit dem Entwurf der Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2025 fasste der Aufsichtsrat am 17. April 2025 im Umlaufverfahren Beschluss über die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung am 03. Juni 2025 sowie über seine Beschlussvorschläge für die ordentliche Hauptversammlung 2025 mit Ausnahme des Beschlussvorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns, welcher im Rahmen der Sitzung am

21. März 2025 bereits beschlossen wurde. Im selben Umlaufverfahren beschloss der Aufsichtsrat darüber hinaus den Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2024 nebst Prüfungsvermerk des Abschlussprüfers der Hauptversammlung am 03. Juni 2025 zur Billigung vorzulegen.

In der Aufsichtsratssitzung am 03. Juni 2025 im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung berichtete der Vorstand über das erste Quartal 2025, insbesondere im Hinblick auf die einzelnen Segmente. Außerdem berichtete der Vorstand über das Risikomanagementsystem, die Risikoinventur zum 31. März 2025 und die Risikotragfähigkeit des Hypoport-Konzerns zum gleichen Stichtag. Der Vorstand beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt wurde Compliance Management System der Gesellschaft sowie dessen einzelne Bestandteile präsentiert und die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats beantwortet.

Weiterhin wurde in dieser Sitzung vom Aufsichtsrat festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Vorauszahlung auf den Kurzfristbonus des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025 vorliegen und dem Vorstand daher eine Vorauszahlung entsprechend den Regelungen der geltenden Vorstandsanstellungsverträge gewährt wird.

Abschließend wurde der Terminplan für das Geschäftsjahr 2026 verabschiedet.

In der Aufsichtsratssitzung am 26. August 2025 wurde das Segment Financing Platforms mit dem Schwerpunkt Produktgruppe Ratenkredit von der Geschäftsleitung der Europace Ratenkredit GmbH vorgestellt. Die Gesellschaften der Produktgruppe wurden mit ihren Geschäftsmodellen und aktuellen Kennzahlen vorgestellt, relevante Vertriebswege, Geschäfts- und Marktentwicklungen und sowie Ertragspotenziale dargestellt sowie strategische Überlegungen erläutert. Die Fragen des Aufsichtsrats wurden beantwortet.

Der Vorstand der Gesellschaft berichtete anschließend über Entwicklungen im zweiten Quartal 2025 sowie im angelaufenen dritten Quartal, insbesondere in den einzelnen Segmenten, und bestätigte die für das Geschäftsjahr 2025 abgegebene Prognose. Der Vorstand berichtete außerdem über das Risikomanagementsystem, die Risikoinventur zum 30. Juni 2025 und die Risikotragfähigkeit des Hypoport-Konzerns zum gleichen Stichtag. Die daraus resultierenden Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats wurden durch den Vorstand beantwortet.

Der Vorstand stellte in dieser Sitzung außerdem die aktuellen Entwicklungen in der Konzernstruktur, Konzernführung, Aufbauorganisation des Hypoport-Konzerns und der derzeitigen Besetzung der Management-Funktionen vor. In diesem Zusammenhang erläuterte der Vorstand zudem den aktuellen Umsetzungsstand der Segmentstrategie des Hypoport-Konzerns und die Verantwortung der Konzern-Holding und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrats.

Mit Umlaufbeschluss vom 19./20./24. September 2025 stimmte der Aufsichtsrat dem Abschluss eines Darlehensvertrages mit der Commerzbank AG über einen Betrag von EUR 20.000.000,00 zu.

Am 18. November 2025 fand eine außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrats statt, in der der Aufsichtsrat seine Zustimmung zur Durchführung des Aktienrückkaufprogramms und der entsprechenden Nutzung der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04. Juni 2024 zum Erwerb eigener Aktien zu den vom Vorstand zuvor festgelegten Parametern zu Zweck, Volumen, Preis, Zeitrahmen sowie Abwicklung zustimmte.

In der Aufsichtsratssitzung am 05. Dezember 2025 wurde das Segment Real Estate & Mortgage Platforms mit dem Schwerpunkt Starpool Finanz GmbH von der Geschäftsleitung der Starpool Finanz GmbH präsentiert. Neben der Vorstellung des Unternehmens ging es insbesondere um die vergangene, aktuelle und zukünftige Geschäftsentwicklung, wesentliche Herausforderungen, geplante Neuerungen sowie die Beantwortung der Fragen des Aufsichtsrats.

Der Vorstand berichtete anschließend über Entwicklungen im dritten Quartal 2025, insbesondere in den einzelnen Segmenten, und gab einen Ausblick auf das vierte Quartal 2025. Der Vorstand bestätigte die für das Geschäftsjahr 2025 abgegebene Prognose und beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrates.

Anschließend folgte ein Bericht des Vorstands zur aktuellen Finanzpolitik sowie laufenden Finanzierungen und Investitionen. Im Einzelnen präsentierte der Vorstand u.a. einen SOLL-IST Vergleich bezogen auf die Key Performance Indikatoren Wachstum, Profitabilität, Free Cashflow, Verschuldung und freie Liquidität sowie eine Übersicht der aktuellen Finanzierungen und den geplanten Tilgungsverlauf und stellte das Zinsergebnis des Konzerns zum dritten Quartal 2025 vor. Der Vorstand erläuterte zudem die Änderung des für das Segment Real Estate & Mortgage Platforms geltenden Investitionsstrategie und beantwortete anschließend die Fragen des Aufsichtsrats.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt präsentierte der Vorstand das Risikomanagementsystem und das Früherkennungssystem gemäß § 91 Abs. 2 AktG, insbesondere die Funktionsweise des Früherkennungssystems. Die Grundsätze der Risikoinventur und der Risikotragfähigkeit wurden dargestellt und auf dieser Grundlage die Risikoinventur (quantitativ und qualitativ) sowie die Risikotragfähigkeit des Hypoport-Konzerns zum 30. September 2025 sowie der Forecast zum 31. Dezember 2025 eingehend erläutert. Darüber hinaus legte der Vorstand einen Bericht der Internen Revision zum Risikomanagement- und Risikoüberwachungssystem vor. Der Vorstand beantwortete die Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats.

Weiterhin wurde dem Prüfungsausschuss der Status Quo des Projekts zur Umsetzung der CSRD-Richtlinie und in diesem Zusammenhang zur Nachhaltigkeitsberichterstattung präsentiert und angekündigt, dass die Gesellschaft im Geschäftsbericht 2025 – soweit möglich – freiwillig nach den Vorgaben der CSRD-Richtlinie berichten wird.

Darüber hinaus stimmte der Aufsichtsrat der Abgabe der im Dezember 2025 veröffentlichten Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu.

Der Aufsichtsrat befasste sich außerdem mit der Prüfung der Effizienz seiner Arbeitsweise sowie der des Prüfungsausschusses im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025.

Dem Prüfungsausschuss wurde weiterhin eine Nachschau zu dem Bericht der Internen Revision zur Prüfung der IT-Security mit Schwerpunkt auf der von der Hypoport hub SE betriebenen IT-Infrastruktur im Hypoport-Konzern vorgelegt, den der Aufsichtsrat, der Empfehlung des Prüfungsausschusses folgend, zustimmend zur Kenntnis nahm.

Der Vorstand berichtete in einem weiteren Tagesordnungspunkt über die Entwicklung der Aktie und kommunikative Aktivitäten zur Kursentwicklung, erläuterte diese und beantwortete die Fragen des Aufsichtsrates.

Weiterhin stimmte der Aufsichtsrat, der Empfehlung des Prüfungsausschusses folgend, der Beauftragung des Abschlussprüfers mit zulässigen Nichtprüfungsleistungen durch die Europace AG im Zusammenhang mit der IT-Prüfung der Europace-Plattform nach ISAE 3000 für das Geschäftsjahr 2025 sowie der Dr. Klein Privatkunden AG im Zusammenhang mit der Prüfung der Beschreibung des dienstleistungsbezogenen internen Kontrollsystems im Bereich der volumenabhängigen Zusatzvergütungen der Produkthanbieter nach IDW PS 951 (Typ 2) zu und widerrief seine Beschlüsse vom 05.05.2017 sowie vom 10.09.2019 über die Vorab-Genehmigung der Beauftragung des Abschlussprüfers mit zulässigen Nichtprüfungsleistungen im Hinblick auf eine zukünftig ggf. beabsichtigte Modifikation.

Abschließend stimmte der Aufsichtsrat noch der Aufhebung der mit der Qualitypool GmbH bestehenden Unternehmensverträge zu, da diese im Zuge der Umsetzung der Segmentstrategie mit anderen Konzern-Gesellschaften geschlossen werden sollen.

Ausschüsse

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

Corporate Governance Kodex

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

Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG beschlossen und die Entsprechenserklärung auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht.

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

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

Jahres- und Konzernabschluss

Der Vorstand hat dem Prüfungsausschuss bzw. dem Aufsichtsrat den von ihm nach den Regeln des HGB aufgestellten Jahresabschluss 2025, den auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2025 sowie den zusammengefassten Lagebericht, einschließlich des gesonderten nichtfinanziellen Konzernberichts, außerdem den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die entsprechenden Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vorgelegt. Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam den Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG erstellt und werden diesen dem Abschlussprüfer zur Prüfung vorlegen.

Die zum Abschlussprüfer gewählte Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht zum 31. Dezember 2025 geprüft und jeweils uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt. Zudem hat der Abschlussprüfer den Auftrag, den Vergütungsbericht gemäß § 162 AktG zu prüfen und einen gesonderten Vermerk über die Prüfung des Vergütungsberichts zu erstellen. Der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat hat gemäß § 171 AktG den Jahresabschluss 2025, den Konzernabschluss 2025 sowie den zusammengefassten Lagebericht geprüft und diskutiert. Der Abschlussprüfer hat dem Prüfungsausschuss bzw. dem Aufsichtsrat persönlich in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 24. März 2026 berichtet und die an ihn gerichteten Fragen des Prüfungsausschusses bzw. des Aufsichtsrats erschöpfend beantwortet. Außerdem hat der Aufsichtsrat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft.

Der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, stimmt der Aufsichtsrat den Ergebnissen der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung

durch den Aufsichtsrat sind keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2025 und Konzernabschluss 2025 sowie den zusammengefassten Lagebericht geprüft und gebilligt; der Jahresabschluss 2025 ist damit festgestellt. Ferner hat der Aufsichtsrat den gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und, der Empfehlung des Prüfungsausschusses folgend, gebilligt. Der Aufsichtsrat hat sich dem vom Vorstand erläuterten Gewinnverwendungsvorschlag nach eigener Prüfung und Abwägung aller Argumente angeschlossen.

Den vorliegenden Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat in seiner Bilanzaufsichtsratssitzung am 24. März 2026 einstimmig festgestellt.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand der Gesellschaft, den Mitgliedern der Geschäftsleitungen des Hypoport-Konzerns sowie allen Mitarbeitenden für ihren tatkräftigen Einsatz im Geschäftsjahr 2025.

Barsbüttel, 24. März 2026



Dieter Pfeiffenberger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance

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

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

Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben den Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner Fassung vom 28. April 2022, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022, sorgfältig geprüft. Die Entsprechenserklärung wurde am 05. Dezember 2025 durch Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE abgegeben und ist unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> dauerhaft öffentlich zugänglich.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Hypoport SE, Berlin, erklären:

„Seit der Abgabe der letzten turnusmäßigen Entsprechenserklärung im Dezember 2024 hat die Hypoport SE den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022, die mit ihrer Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022 in Kraft getreten ist („**Kodex 2022**“), entsprochen und wird ihnen auch zukünftig entsprechen, jeweils mit folgenden Ausnahmen:

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat weder solche Ziele für seine Zusammensetzung festgelegt noch ein Kompetenzprofil erarbeitet oder eine Qualifikationsmatrix veröffentlicht. Aus seiner Sicht besteht derzeit auch keine Notwendigkeit, die in Ziffer C.1 des Kodex 2022 vorgegebene Zielsetzung für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu benennen oder ein gesondertes Kompetenzprofil zu erarbeiten.

Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass die derzeitige Zusammensetzung des Aufsichtsrats der unternehmensspezifischen Situation vollumfänglich und sachgerecht Rechnung trägt. Insbesondere erfüllt das Gesamtgremium durch die Expertise und Kompetenz seiner Mitglieder in jeder Hinsicht die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Geschäftstätigkeit und den unternehmensspezifischen Anforderungen der Hypoport SE ergeben.

Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass eine schriftliche Fixierung von konkreten Zielen für seine Zusammensetzung oder die Entwicklung eines gesonderten Kompetenzprofils bzw. einer Qualifikationsmatrix derzeit unzumutbar ist und keinen Mehrwert bietet. So besteht durch eine solche Fixierung insbesondere die Gefahr, die Flexibilität bei der Auswahl geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten unangemessen einzuschränken. Der Aufsichtsrat meint darüber hinaus, dass aufgrund der Größe des Aufsichtsrats die Besetzung vakanter Positionen im Einzelfall unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Besonderheiten in erster Linie anhand der fachlichen Eignung und Kompetenzen der Kandidaten erfolgen sollte. Diese Parameter berücksichtigt er auch bei seinen Vorschlägen an die ordentliche Hauptversammlung im Hinblick auf die Aufsichtsratswahlen.

Der Aufsichtsrat wird fortlaufend sachgerecht prüfen, ob zukünftig der Empfehlung von C.1 des Kodex 2022 entsprochen werden soll oder ob das bestehende Modell beibehalten wird. Vor diesem Hintergrund wird die Erklärung zur Unternehmensführung auch bis auf weiteres keine Angaben zu einem Kompetenzprofil oder zu einer Qualifikationsmatrix enthalten. Sie enthält jedoch Angaben zur Anzahl der Vertreter der Anteilseigner im Aufsichtsrat, deren Unabhängigkeit sowie zu den Kompetenzen auf dem Gebiet der Rechnungslegung und Abschlussprüfung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Vergütungssystem für den Vorstand sowie die geltenden Vorstandsanstellungsverträge der amtierenden Mitglieder des Vorstands sehen weder eine Investitionspflicht in Aktien noch eine aktienbasierte variable Vergütung vor, da dies nach Einschätzung des Aufsichtsrats angesichts des bereits bestehenden persönlichen Aktienbestands der Mitglieder des Vorstands keine sinn-

volle Anreizfunktion darstellt und dementsprechend für nicht erforderlich gehalten wird, solange ein solcher persönlicher Aktienbestand der Mitglieder des Vorstands vorhanden ist.

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

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

Vorstandsvergütung

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

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

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Compliance Code of Conduct der Hypoport-Gruppe

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

Die Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie ihre Zusammensetzung

Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vorstands

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

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

trifft der Vorstand seine Entscheidungen regelmäßig im Konsens. Der Vorstand hat aufgrund seiner Größe von zwei Mitgliedern keine Ausschüsse gebildet.

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

Zusammensetzung und Arbeitsweise des Aufsichtsrats

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

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

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

Der Aufsichtsrat hält mindestens zweimal im Kalenderhalbjahr eine Sitzung ab; er soll in jedem Quartal eine Sitzung abhalten und tagt bei Bedarf auch ohne den Gesamtvorstand oder einzelne Vorstandsmitglieder. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 trat der Aufsichtsrat zu fünf turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Ferner erfolgte eine weitere Beschlussfassung außerhalb einer Sitzung sowie in zwei Fällen Beschlussfassungen im Umlaufverfahren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktienbesitz und Aktiengeschäfte von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat halten eine wesentliche Anzahl von Aktien der Hypoport SE. Zum 31. Dezember 2025 hielten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats Aktien der Hypoport SE (direkt oder indirekt) wie folgt:

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

Mitteilungen zu Eigengeschäften von Führungskräften werden gemäß Art. 19 Abs. 3 MAR umgehend nach Eingang der Mitteilung unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/corporate-governance/> veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2025 gab es kein meldepflichtiges Eigengeschäft im Sinne des Art. 19 MAR.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

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

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

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

Zielgrößen in Vorstand und Aufsichtsrat

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

Die Festlegungen begründete der Aufsichtsrat wie folgt:

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

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

Zielgrößen in den oberen Führungsebenen

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

Die Festlegungen begründete der Vorstand wie folgt:

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

Diversitätskonzept im Hinblick auf die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Transparente Unternehmenskommunikation

Eine offene, transparente Unternehmenskommunikation ist ein wesentlicher Bestandteil guter Corporate Governance. Neben klaren und verständlichen Inhalten erfordert dies insbesondere auch einen gleichberechtigten Zugang aller Zielgruppen zu den Informationen des Unternehmens. Die Gesellschaft misst einer einheitlichen, umfassenden und zeitnahen Informationserteilung daher einen hohen Stellenwert bei. Die Berichterstattung über die Geschäftslage und die Ergebnisse der Gesellschaft erfolgt im Geschäftsbericht, in den Quartalsmitteilungen und im Halbjahresbericht. Informationen zu Nachhaltigkeitsaspekten finden sich in der nichtfinanziellen Erklärung. Darüber hinaus werden Informationen als Ad-hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen veröffentlicht. Ferner sind diese Mitteilungen, z.B. Stimmrechtsmitteilungen nach § 40 WpHG, Mitteilung zu Eigengeschäften von Führungskräften nach Art. 19 Abs. 3 MAR, Informationen zu Aktienrückkaufprogrammen und Ergebnispräsentationen, dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft unter den Rubriken Presse bzw. Investor Relations zugänglich. Die geplanten Termine der wesentlichen wiederkehrenden Ereignisse, d. h. die Veröffentlichungstermine des Geschäftsberichts, der Quartalsmitteilungen und des Halbjahresberichts sowie der Termin der Hauptversammlung, sind in einem Finanzkalender zusammengestellt. Dieser wird mit ausreichend zeitlichem Vorlauf veröffentlicht und auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/finanzkalender/> zugänglich gemacht.

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

Aktionäre und Hauptversammlung

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

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

Zudem hat die ordentliche Hauptversammlung am 03. Juni 2025 beschlossen, den Vorstand bis zum 30. Juni 2027 zu ermächtigen, dass Hauptversammlungen auch ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten am Ort der Hauptversammlung abgehalten werden können (virtuelle Hauptversammlung im Sinne des § 118a AktG). In diesem Zusammenhang ist den Mitgliedern des Aufsichtsrats – mit Ausnahme des Versammlungsleiters, sofern dieser ein Mitglied des Aufsichtsrats ist – die Teilnahme an der Hauptversammlung im Wege der Bild- und Tonübertragung in bestimmten Ausnahmefällen gestattet, z.B. im Falle einer virtuellen Hauptversammlung.

Berlin und Barsbüttel, Januar 2026

Hypoport SE

Der Vorstand Der Aufsichtsrat

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlußprüfers

An die Hypoport SE, Lübeck

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Hypoport SE, Lübeck, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der Hypoport SE, Lübeck, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungseleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Ermittlung und Erfassung der Umsatzerlöse aus der Vermittlung von Krediten

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Konzernabschluss der Hypoport SE werden zum 31. Dezember 2025 Umsatzerlöse aus der Vermittlung von Krediten von EUR 425,4 Mio. (Vj. EUR 389,4 Mio.) ausgewiesen. Der Hypoport-Konzern erzielt Umsätze aus der Vermittlung von Krediten bei Abschluss des jeweiligen Kreditvertrages zwischen Kreditnehmer und dem Kreditinstitut. Zusätzlich erhält der Hypoport-Konzern volumenabhängige Sonderbonifikationen bei Erreichen relevanter Transaktionsvolumina.

Aufgrund der Komplexität und des hohen Transaktionsvolumens, besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass der Anspruch aus Provisionen aus der Vermittlung von Krediten dem Grunde oder der Höhe nach nicht in Übereinstimmung mit den vertraglichen bzw. rechtlichen Grundlagen erfasst wird.

Aufgrund der absoluten und relativen Höhe der Umsatzerlöse, deren Bedeutung für die Ertragslage des Konzerns sowie der oben beschriebenen Risiken war dieser Sachverhalt für uns im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Prüferisches Vorgehen

Zunächst haben wir uns anhand einer Aufbauprüfung ein Verständnis über die rechnungslegungsbezogenen Prozesse betreffend der Umsatzrealisierung, die Vertragswerke sowie Provisionsmodelle und Abrechnungsmodalitäten verschafft.

Auf Basis unseres Verständnisses der Prozesse zur Erfassung und Berechnung der Umsätze aus der Vermittlung von Krediten haben wir eine Funktionsprüfung sowie aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.

Im Rahmen der Funktionsprüfung haben wir die Wirksamkeit der von den gesetzlichen Vertretern implementierten Kontrollen einschließlich von IT-Anwendungskontrollen beurteilt.

Im Rahmen von aussagebezogenen Prüfungshandlungen wurde das Vorhandensein, die ordnungsmäßige Berechnung sowie die buchhalterische Erfassung der Umsatzerlöse anhand der vertraglichen bzw. rechtlichen Grundlagen nachvollzogen. Dabei haben wir Einsicht in Verträge genommen sowie Vermittlungsvorgänge und Zahlungseingänge nachvollzogen.

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben zu den Umsatzerlösen und den Aufwendungen aus Provisionen sind im Konzernanhang in den Abschnitten „2.17 Ertrags- und Aufwandsrealisierung“ sowie „3.1 Umsatzerlöse“, sowie im zusammengefassten Lagebericht in den Abschnitten „II.2 Geschäftsverlauf und Segmentberichte“, sowie „II.3 Ertragslage“ enthalten.

Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Zum 31. Dezember 2025 weist der Hypoport-Konzern unter dem Bilanzposten „Immaterielle Vermögenswerte“ insgesamt Geschäfts- oder Firmenwerte von EUR 229,1 Mio. (Vj. EUR 229,1 Mio.) aus. Dies entspricht 33% (Vj. 33%) der Bilanzsumme.

Diese Geschäfts- oder Firmenwerte sind jährlich bzw. anlassbezogen einem Werthaltigkeitstest (Impairmenttest) zu unterziehen. Die Durchführung der Werthaltigkeitstest verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung sind die Barwerte der künftigen Zahlungsströme der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der der jeweilige Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Die künftigen Zahlungsströme ergeben sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung sowie über Umsatzsteigerungen und Kostenentwicklungen berücksichtigt.

Die Barwerte werden unter Verwendung von Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Sie sind in hohem Maße abhängig von den Annahmen der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich der Diskontierungszinssätze und ihrer Einschätzung der zukünftigen Zahlungsmittelzuflüsse.

Aufgrund der mit Ermessensentscheidungen und Schätzungen verbundenen Unsicherheit und der betragsmäßigen Höhe des Bilanzpostens war die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte für uns im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Sachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

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

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben der Hypoport SE zu den Geschäfts- oder Firmenwerten sind in den Abschnitten „2.1 Immaterielle Vermögenswerte“ und „4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen“ des Konzernanhangs sowie im zusammengefassten Lagebericht im Abschnitt „II.4 Vermögenslage“ enthalten.

Ansatz und Zugangsbewertung von selbsterstellten immateriellen Vermögenswerten

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Konzernabschluss der Hypoport SE werden zum 31. Dezember 2025 selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte von EUR 106,3 Mio. (Vj. EUR 103,2 Mio.) unter „Entwicklungsleistungen“ ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte mit einem Wert von EUR 20,8 Mio. (Vj. EUR 22,4 Mio.) aktiviert.

Der Hypoport-Konzern aktiviert bei Erfüllung der Ansatzkriterien des IAS 38 selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte. Hierbei handelt es sich um selbst geschaffene Software und Software-

komponenten, die als eigenständige Vermögenswerte identifiziert werden. Zur Erstellung der selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte fallen Aufwendungen für eigene Entwickler und für externe Berater an, die auf die identifizierten selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte geschlüsselt werden.

Die Risiken für den Abschluss bestehen darin, dass die Ansatzvoraussetzungen des IAS 38.57 für die selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte zum Zeitpunkt der Aktivierung nicht kumulativ erfüllt sind bzw. nicht nachgewiesen werden können oder die Herstellungskosten gemäß IAS 38.66 ff. nicht korrekt ermittelt wurden.

Aufgrund dieser Risiken waren der Ansatz und die Zugangsbewertung von selbsterstellten immateriellen Vermögenswerten für uns im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung und ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Prüferisches Vorgehen

In einem ersten Schritt haben wir uns Kenntnis über den Prozess hinsichtlich der Aktivierung von selbst erstellten immateriellen Vermögenswerten und ihrer Zugangsbewertung verschafft. Für die Beurteilung der Angemessenheit in Bezug auf Ansatz und Zugangsbewertung haben wir Beobachtungen und Befragungen durchgeführt. Unsere Prüfungshandlungen beinhalteten dabei insbesondere die Gespräche mit dem gesetzlichen Vertreter, sowie Mitarbeitern der Entwicklungsabteilung sowie Einsicht in die schriftlich fixierte Regelungen zum Aktivierungsprozess.

Im Weiteren haben wir im Rahmen von stichprobenhaften, aussagebezogenen Prüfungshandlungen beurteilt, ob bei Zugang die Ansatzkriterien erfüllt waren, sowie die Zugangsbewertung der Höhe nach korrekt erfolgt ist.

Für die ausgewählten selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte haben wir durch Einzelfallprüfungshandlungen die Erfüllung der Ansatzkriterien anhand der dokumentierten Projektbeschreibungen, weitergehenden Befragungen und Einsicht in weitere Unterlagen nachvollzogen, die unter anderem Ziel und Zweck der einzelnen Projekte, sowie den konkreten Nutzen für den Hypoport-Konzern dokumentieren.

Die Höhe der in die Herstellungskosten einbezogenen Kostenkomponenten haben wir mit Hilfe von Einzelfallprüfungshandlungen nachvollzogen. Im Wesentlichen haben wir die Ermittlungen des Mandanten nachvollzogen und mit weiteren Prüfungsnachweisen, wie z.B. Unterlagen aus der Personalbuchhaltung, abgestimmt. Diesbezüglich haben wir insbesondere beurteilt, ob die in die Herstellungskosten einbezogenen Kostenkomponenten angemessen sind.

Darüber hinaus wurde mittels Verwendung von Checklisten die Vollständigkeit der nach IAS 38 geforderten Angaben im Anhang geprüft.

Verweis auf zugehörige Angaben

Die Angaben zu den selbsterstellten immateriellen Vermögenswerten sind im Konzernanhang in den Abschnitten „2.1 Immaterielle Vermögenswerte“ sowie „4.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen“, sowie im zusammengefassten Lagebericht in den Abschnitten „II.3 Ertragslage“, sowie „II.4 Vermögenslage“ enthalten.

Sonstige Informationen

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

1. Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts
 - die gesonderte Erklärung der Unternehmensführung, auf welche in Abschnitt VIII. des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
 - der gesonderte nichtfinanzielle Bericht, auf welche in Abschnitt IX. des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
 - die lageberichtsforen den Angaben zur Beschreibung sowie zur Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems in Abschnitt II. 3.1 bis 3.3 des zusammengefassten Lageberichts
2. Weitere sonstige Informationen (weitere Teile des Geschäftsberichtes)
 - Vorwort des Vorstands
 - Bericht des Aufsichtsrats
 - die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 S. 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht
 - Vergütungsbericht nach § 162 AktG
 - die übrigen Teile des „Geschäftsberichts“, die nicht den Konzernabschluss, nicht den zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk umfassen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Präfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „Hypoport_SE_KAuKLB_ESEF-2024-31-12.zip“ (SHA-256-Prüfsumme: 85640fb1b70ec6dbc64e0439f51551b31efffb60f7c48064331bfd9c6f7dab95) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten

zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Juni 2025 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 2. August 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2024 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Hypoport SE, Lübeck, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Konzernabschluss oder im zusammengefassten Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die Konzernunternehmen erbracht:

- Formelle Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG der Hypoport SE, Lübeck.
- Bestätigungsleistung für das Anwenderprogramm Europace-Plattform nach ISAE 3000 für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025
- Bestätigungsleistung hinsichtlich der Beschreibung des dienstleistungsbezogenen internen Kontrollsystems im Bereich der volumenabhängigen Zusatzvergütungen der Produkthanbieter sowie über die Ausgestaltung und Wirksamkeit von Kontrollen zur Erreichung der in der Beschreibung dargestellten Kontrollziele für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 nach IDW PS 951 (Typ 2)

SONSTIGER SACHVERHALT - VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Fred Przymusinski.

Berlin, den 24. März 2026

Rödl Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Fehlauer	gez. Przymusinski
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

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

