

Hypoport SE

**Zusammengefasster Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2025**

Lübeck, 13. März 2026

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. Bericht 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 den 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 Plattformgeschäftsmustern 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 Mietkautionen (zusammen Produktgruppe Wohnungswirtschaft), REM Capital AG, Fundingport GmbH, Hypoport B.V. (zusammen Produktgruppe Corporate Finance) und die Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Genoflex GmbH sowie die Europace Ratenkredite 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 Mietkautionen und eine Plattform für das Schadensmanagement bereit.

In der Produktgruppe Corporate Finance ist die 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 ein 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 betrieblichen 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 Insurance AG, Qualitypool Versicherungsmakler Service GmbH, Sia Digital GmbH (zusammen Produktgruppe Privatversicherung), ePension GmbH & Co. KG und E & P Pensionsmanagement GmbH (zusammen

Produktgruppe Betriebliche Vorsorge) sowie Corify GmbH und Oasis GmbH (zusammen Produktgruppe Industrieversicherung).

In der Produktgruppe Privatversicherung betreibt die Smart InsurTech AG für den Vertrieb und die Verwaltung von tarifbasierten Versicherungsprodukten die voll integrierte Plattform Smart Insur. Zusätzlich stellen 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 Assekurateur tarifierbare Versicherungsprodukte.

In der Produktgruppe Betriebliche Vorsorge bietet die ePension GmbH & Co. KG 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 nach Ansicht des Vorstands 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 restriktiven Akteure eine deutlich negative Auswirkung auf Hypoport's 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

Hauptrefinanzierungszinssatzes 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 Preisrückgang 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 Mobilitäteeinschränkung durch ein immer stärkeres Auseinanderdriften von Bestands- und Neuvertragsmieten zu einem gestiegenen durchschnittlichen Flächenverbrauch und einer zusätzlichen Verknappung des Wohnungsangebots.

Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen, der von Europace gewonnenen Daten, sowie der 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 gestiegenen Immobilienpreisen.

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

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

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

Die Jahre 2022 und 2023 stellen in dieser Betrachtung aufgrund der in historisch einmaliger Geschwindigkeit stark angestiegenen und bis Herbst 2023 auf diesem Niveau verbliebenen Immobilienfinanzierungszinsen eine Ausnahme dar. Weil gleichzeitig die Immobilienpreise nur leicht sanken und die Baukosten sogar weiter stiegen, wurden die üblichen Anpassungen der Vorstellungen der Käufer an die leistbare Realität massiv erschwert. Im Jahr 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 Jahre oft die Sonderkündigung mit Anschlussfinanzierung im Jahr 2025 nicht, da die noch laufende Finanzierungen 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 neuen Vereinbarungen von Kreditverträgen für Wohnimmobilienfinanzierungen mit Privatpersonen, Einzelkaufleuten und privaten Organisationen ohne Erwerbzweck 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 Diskussion über die Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes sowie über Ausgestaltung von Bundes- und Länderhaushalten auch die zwingend notwendigen, massiven Investitionen in die energetische Aufwertung der sozialen Wohnungsbestände gedämpft, da eine hohe Unsicherheit über die zukünftigen gesetzlichen Anforderungen und Verlässlichkeit von Fördermitteln die nachhaltige Planung 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 weiterhin 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 konnten keine positiven Impuls für den Markt setzen. 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 zunehmend zurückhaltende Verbraucher wider. 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 handelt. Die

im Durchschnitt nur gering gestiegenen Prämienvolumen bei gleichzeitig gestiegenen Lohn- und Sachaufwendungen infolge der höheren Inflationsrate bedeutet für Versicherungen wie Vertriebe gleichermaßen eine Belastung, der sie durch Effizienzsteigerungen und Kostenreduktion nach Abschaltung von IT-Altssystemen und Wechsel auf die zentralen Versicherungsplattformen des Hypoport-Konzerns begegnen können.

2. 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 aufgrund der Rohertragsentwicklung und der guten Skalierbarkeit der Plattformgeschäftsmodele 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 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 Belebung 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 Immobilienfinanzierungsgeschäfts des Joint Venture Partners Deutschen 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 lieferte 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			
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%
Rohhertrag	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 und Bausparprodukte) 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 648 Tsd. Wohneinheiten um 56% 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 Umsatzzanstieg 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 1% auf 12,8 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 im Rahmen eines Validierungsprozesses 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 von schwächer als erwarteten Neukundengeschäfts in allen drei Produktgruppen verfehlt.

Kennzahlen Insurance Platforms	2025	2024	Veränderung
Operative Kennzahlen			
Privatversicherung - Migriertes Prämienvolumen auf SMART INSUR	5,57	4,69	19%
Privatversicherung - Validierungsquote	2,34	1,82	29%
Betriebliche Vorsorge - Verwaltetes Prämienvolumen auf ePension	0,34	0,29	18%
Industrieversicherung - Migriertes Prämienvolumen auf Corify	0,3	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

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	602.612	560.684	41.928
Provisionen und Leadkosten	-336.178	-319.234	-16.944
Rohertrag	266.434	241.450	24.984
Aktivierete 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 Provisionen und Leadgenerierung, im Wesentlichen für das Franchise-System von Dr. Klein sowie die Pooler-Gesellschaften in den Segmenten Real Estate & Mortgage Platforms und Insurance Platforms, ergab sich gegenüber dem Vorjahr ein um 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 erstellten Softwareplattformen. Im Berichtsjahr wurden 48% (2024: 50%) der Entwicklungsaufwendungen 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 veränderter Mitarbeiterzahl hauptsächlich aus Gehaltserhöhungen und Zahlungen für erfolgsabhängige, variable Gehaltsbestandteile.

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

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

Die Abschreibungen verringerten sich leicht auf 35 Mio. € (2024: 36 Mio. €). Im Wesentlichen entfallen 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 Zinsaufwendungen und Zinserträge. Die Zinsaufwendungen in Höhe von 3,1 Mio. € (2024: 2,5 Mio. €) entfallen 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 Organschaften. Überkompensierend wirkte der Anstieg des latenten Steueraufwands auf 0,9 Mio. € (2024: latenter Steuerertrag 7,3 Mio. €), welcher auf die 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.

VERMÖGEN	2025		2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
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	8.360	1,2	6.842	1,0	1.518
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21.395	3,1	25.344	3,6	-3.949
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-Nutzungsrechten

für Büroflächen und Kraftfahrzeugen 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 Lieferung 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 Fremdanteil) erhöhte sich damit deutlich von 50,8% auf 54,3%.

Der Rückgang der langfristigen Schulden auf 144 Mio. € resultiert hauptsächlich aus Umgliederungen von langfristigen in kurzfristige Bankverbindlichkeiten in Höhe von 11 Mio. € und um 8 Mio. € 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 hierin sind leicht gesunkene Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von 97 Mio. €, welche in Wesentlichen auf 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 den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 21 Mio. € und der Aufnahme von einem Darlehen in Höhe von 20 Mio. €.

5. Finanzlage

Die Liquidität zum Stichtag hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
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 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
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:

	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. € höherer 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.

Ein nur zum Teil in unseren Tochtergesellschaften bilanzierter Vermögenswert stellen die selbst geschaffenen Softwareplattformen für z.B. die Abwicklung von Immobilienfinanzierungstransaktionen, der 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 abgeschlossene 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 weitere 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“ ist regelmäßig Testsieger in den unterschiedlichen Analysen verschiedener unabhängiger Verbrauchermedien. Die regional vertretenen Franchisenehmer und Berater sorgt für eine zusätzliche Bekanntheit auch außerhalb des Internets. Neue Kunden unterstützen die Bekanntheit der Marke nach einem positiven Beratungserlebnis bei Dr. Klein durch Weiterempfehlung, 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 verbundene 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-Sicherungskonzept (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 Selbständigkeit verfügen.

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

Durch die Beschäftigung von Fachpersonal, ständige Fort- und Weiterbildung und die strenge Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips in den Bereichen Accounting und

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

Die Integrität und Verantwortlichkeit 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 beider 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 Auskunfts-, Einsichts-, Prüfungs- und Zutrittsrechten nachkommt.

Als Unternehmen dessen Geschäft auf Vertrauen basiert, hat bei Hypoport der Datenschutz eine besondere Priorität. Dieser wird intern durch im Bereich Datenschutz vom TÜV-zertifizierte Mitarbeitende, durch 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 Produkthanbieter 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 Produkthanbieter 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 Produkthanbietern auf Basis einer langfristig angelegten Partnerschaft begrenzt. Durch eine umfassende Marktbeobachtung

identifiziert der Hypoport-Konzern Kundenbedürfnisse und Markttrends, die dann in Zusammenarbeit mit den Produktpartnern mit wettbewerbsfähigen, auf die Kundenwünsche zugeschnittenen Produkten bedient werden. Hierdurch 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 dem Erfolg mehrerer Konzernunternehmen haben. Insbesondere die Auswirkungen negativer geopolitischer Entwicklungen beispielsweise ein deutlicher 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 ausbezahlten Darlehen berechtigen würde. Die Einhaltung der Covenants wird von den Bereichen Controlling und Treasury überwacht und der Nachweis entsprechend den Vereinbarungen mit den Kreditinstituten erbracht. 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 Zuverlässigkeit von Kreditgewährungen im Rahmen des operativen Geschäftes wird hierbei durch den Vorstand zentral vorgegeben und ist im elektronischen Unternehmenshandbuch dokumentiert. Forderungen des Hypoport-Konzerns bestehen überwiegend gegenüber mittleren und großen Finanzdienstleistern, Banken und Versicherungen. Ausfallrisiken resultieren vorrangig aus Provisionsforderungen gegenüber Produktpartnern vereinzelt auch gegenüber Vertriebspartnern und Kunden. In der Natur des Vermittlungsgeschäfts liegt ein zum Teil mehrwöchiger Zeitraum bis zur Zahlung durch die Produktpartner. Daher werden in Einzelfällen erwirtschaftete, aber noch nicht vereinnahmte Provisionen vorab an den Vertriebspartner ausgezahlt. Der Hypoport-Konzern begegnet diesen Risiken durch ein umfassendes Forderungsmanagement und durch strenge Kriterien bei der Auswahl seiner Geschäftspartner. Auf Forderungen, die aus heutiger Sicht risikobehaftet sind, werden entsprechende Wertberichtigungen gebildet. Diese berücksichtigen zeitnahe Informationen über die Bonität der Schuldner, zu erwartende Provisionseinnahmen sowie die Altersstruktur der Forderungen.

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

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

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

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

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 bewerten 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 dezentralen 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 kleine 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 unserer 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 soziale Wohnungswirtschaft sowie des deutschen Mittelstands und politische Diskussionen, wie beispielsweise mögliche Auswirkungen der Mietrechtskommission dürfte die Investitionszurückhaltung für die Teilmärkte der soziale Wohnungswirtschaft und Unternehmensfinanzierung aufrechterhalten, was einer 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 Marktimpulsen 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) 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

	2025		2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
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 weiterverrechnete Mietaufwendungen an Unternehmen des Hypoport-Konzerns und betragen 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. € geringere 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:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
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 beinhalteten 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 dem im Geschäftsjahr 2025 erzielten operativen Erfolgen und neuen geschlossenen 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 höheren 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 9,3 Mio. € (Vorjahr: -15,7 Mio. €).

2. Vermögens- und Finanzlage

VERMÖGEN	31.12.2025		Vorjahr		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	10	0,0	0	0,0	10
Sachanlagen	2.751	0,7	3.120	0,8	-369
Finanzanlagen	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 umgliedert 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 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

Bilanz

AKTIVA	31.12.2025		Vorjahr TEUR	PASSIVA	31.12.2025		Vorjahr TEUR
	EUR	EUR			EUR	EUR	
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.794,00	0	I. Ausgegebenes Kapital	6.872.164,00		6.872
II. Sachanlagen				1. Gezeichnetes Kapital	217.417,00	6.654.747,00	184
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	317.337,00		322	II. Kapitalrücklage		113.884.677,41	117.677
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.765.485,00		2.140	III. Gewinnrücklagen		7.102,36	7
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	667.933,24	2.750.755,24	658	Gesetzliche Rücklage			
III. Finanzanlagen				IV. Bilanzgewinn		98.727.551,76	93.940
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.644.094,79		125.644			219.274.078,53	218.312
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	157.341.506,29		171.924	B. RÜCKSTELLUNGEN			
3. Beteiligungen	3.742.551,82		3.743	1. Steuerrückstellungen	335.656,00		200
4. Genossenschaftsanteile	250,00	286.728.402,90	0	2. Sonstige Rückstellungen	3.991.599,19		4.714
		289.488.952,14	304.431			4.327.255,19	4.914
B. UMLAUFVERMÖGEN				C. VERBINDLICHKEITEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.226.280,80		127.557
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.808,61		48	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.555,68		251
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	39.075.965,95		30.862	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	41.625.236,52		30.265
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		500	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.031.600,93		2.357
4. Sonstige Vermögensgegenstände	4.244.445,33	43.353.219,89	5.656	5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.963.509,37		2.130
		62.565.779,60	49.004	- davon aus Steuern: EUR 1.677.774,97 (Vorjahr: TEUR 1.869) - - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0) -			
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		105.918.999,49	86.070			171.894.183,30	162.560
		93.144,00	66	D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		5.578,61	0
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				E. PASSIVE LATENTE STEUERN		0,00	4.781
		395.501.095,63	390.567			395.501.095,63	390.567

Gewinn- und Verlustrechnung

	2025		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	7.294.001,52		7.946
2. Sonstige betriebliche Erträge	687.864,93		366
		7.981.866,45	8.312
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.938.376,21		11.745
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters-			
versorgung und für Unterstützung	558.949,72		704
- davon für Altersversorgung:			
EUR 26.007,50 (Vorjahr: TEUR 34) -		10.497.325,93	12.449
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		383.047,58	475
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		14.426.555,63	15.660
6. Erträge aus Beteiligungen		0,00	1.069
- davon aus verbundenen Unternehmen:			
EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 1.069) -			
7. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		18.232.041,78	9.042
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.394.481,05	2.494
- davon aus verbundenen Unternehmen:			
EUR 3.394.481,05 (Vorjahr: TEUR 2.494) -			
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.501.533,01	4.515
- davon aus verbundenen Unternehmen:			
EUR 961.072,93 (Vorjahr: TEUR 2.520) -			
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		416.004,83	9.208
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.972.434,17	3.880
- davon an verbundene Unternehmen:			
EUR 2.126.574,55 (Vorjahr: TEUR 1.410) -			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.285.456,96	-638
- davon latente Steuern: EUR ./.. 4.780.699,12 (Vorjahr: TEUR ./.. 502) -			
13. Ergebnis nach Steuern		4.700.011,11	-15.602
14. Sonstige Steuern		4.324,00	80
15. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		4.695.687,11	-15.682
16. Gewinnvortrag		93.939.454,66	109.618
17. Verrechnung Kauf eigener Aktien		92.409,99	4
18. Bilanzgewinn		98.727.551,76	93.940
		0,00	0

Hypoport SE, LÜBECK

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

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

Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

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

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

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

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

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

Die **Finanzanlagen** sind mit ihren Anschaffungskosten gemindert um notwendige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bei dauerhafter Wertminderung bewertet. Bestehen die Gründe für eine dauerhafte Wertminderung nicht mehr, erfolgt eine Zuschreibung. Bei der Ermittlung des beizulegenden Werts werden, soweit notwendig, auch Synergieeffekte zwischen den verbundenen Unternehmen sowie den Beteiligungen untereinander berücksichtigt.

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

Die **liquiden Mittel** werden mit dem Nennwert angesetzt.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen (§ 250 Abs. 1 HGB). Die Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt zeitanteilig entsprechend der wirtschaftlichen Zugehörigkeit.

Das gezeichnete Kapital ist zum rechnerischen Anteil am Grundkapital pro Aktie zum Nennwert ausgewiesen. Die Gliederung des **Eigenkapitals** erfolgt gemäß § 266 Abs. 3 A. HGB. Erworbene eigene Anteile werden nach § 272 Abs. 1a S. 1 HGB offen von dem Posten gezeichnetes Kapital abgesetzt und sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen (§ 250 Abs. 2 HGB). Die Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt zeitanteilig entsprechend der wirtschaftlichen Zugehörigkeit.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Dabei werden bei der Hypoport SE nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei steuerlichen Organgesellschaften bestehen, an denen die Hypoport SE als Gesellschafterin beteiligt ist. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt, sofern diese in den kommenden 5 Jahren verrechenbar und damit werthaltig sind.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt auf Basis der in Deutschland geltenden Steuergesetze unter Anwendung eines kombinierten Ertragsteuersatzes des steuerlichen Organkreises der Hypoport SE. Die stufenweise Senkung der deutschen Körperschaftsteuer über die Jahre 2028 bis 2032 wurde bei der Bewertung der latenten Steuern vollständig berücksichtigt. Dabei wurden die jeweils künftig anzuwendenden Steuersätze unter Berücksichtigung des erwarteten zeitlichen Verlaufs der Umkehrung der temporären Differenzen sowie der Realisierung der steuerlichen Verlustvorträge zugrunde gelegt. Die daraus resultierende Neubewertung der latenten Steuern führte zu einer Anpassung sowohl der aktiven als auch der passiven latenten Steuern, einschließlich der auf steuerliche Verlustvorträge entfallenden aktiven latenten Steuern. Die Effekte aus der Steuersatzänderung wurden vollumfänglich erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Beurteilung der Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge basiert auf einer mittelfristigen Ertrags- und Steuerplanung. Der kombinierte Ertragssteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag und beträgt für die Jahre 2025 bis 2027 31%, für das Jahr 2028 30%, für 2029 29%, für 2030 28%, für 2031 27% und für 2032 sowie zukünftige Jahre 26%.

Sich ergebende Steuerbelastungen und -entlastungen werden in der Bilanz verrechnet angesetzt. Im Falle einer sich insgesamt ergebenden Steuerentlastung wird vom Aktivierungswahlrecht Gebrauch gemacht.

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

3.1 Anlagevermögen

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

3.2 Finanzanlagen

Die Qualitypool GmbH, Lübeck, hat das Poolgeschäft Versicherungsvermittlung zur Aufnahme auf die Qualitypool Versicherungsmakler Service GmbH (ehemals AmexPool GmbH, Buggingen) abgespalten. Im Geschäftsjahr wurden sämtliche Anteile an der Qualitypool GmbH, Lübeck, zunächst an die Hypoport Holding GmbH und anschließend an die Hypoport Real Estate & Mortgage AG, Berlin übertragen. Es wurden ebenfalls sämtliche Anteile an der Qualitypool Versicherungsmakler Service GmbH, Lübeck (ehemals AmexPool AG, Buggingen) zunächst an die Hypoport Holding GmbH und anschließend an die an die Hypoport InsurTech AG Berlin, übertragen.

3.3 Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen

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

Firmenname	Anteils- höhe in %	Jahres- ergebnis 2025 [T€]	Eigenkapital zum 31.12.2025 [T€]
Ampr Software GmbH ^{x)} , Berlin	100	266	709
Baloise Service GmbH, Bayreuth	70	4	52
BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30	2.037	3.298
BAUFINEX Service GmbH ^{x)} , Berlin	50	0	25
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH ^{x)} , Bayreuth	100	0	620
Bestkredit-Service GmbH ^{x)} , Lübeck	100	0	50
1blick GmbH ^{x)} , Heidelberg	100	0	0
Corify GmbH ^{x)} , Berlin	100	0	25
Dr. Klein Finance S.L.U, Santa Ponca, Mallorca	100	-40	0
Dr. Klein Wowi Finanz AG ^{x)} , Lübeck	100	13	3.295
Dr. Klein Privatkunden AG ^{x)} , Lübeck	100	0	4.068
Dr. Klein Ratenkredit GmbH ^{x)} , Lübeck	100	21	2.289
Dr. Klein Wowi Digital AG ^{x)} , Berlin	100	0	376
Dutch Residential Mortgage Index B.V. ^{xxx)} , Amsterdam (Niederlande)	50	-2	6
ePension GmbH ^{x)} , Berlin	100	0	782
E&P Pensionsmanagement GmbH ^{x)} , Hamburg	100	0	1.356
ESG Screen 17 GmbH, Frankfurt am Main ^{xxxx)}	25,1	-2.855	0
Europace AG ^{x)} , Berlin	100	0	7.110
Europace Ratenkredit GmbH ^{x)} , Berlin	100	1.554	11.794
FINMAS GmbH, Berlin	50	1.404	3.192

Finmas Service GmbH, Berlin	50	-1	49
finconomy AG, München ^{xx)}	25,1	-170	11.001
FIO SYSTEMS AG ^{x)} , Leipzig	100	0	7.926
FIO Systems Bulgaria EOOD, Sofia, Bulgarien	100	336	2.592
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	60	-166	2.255
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	60	-253	0
Future Finance SE ^{x)} , Lübeck	100	0	120
GENOFLEX GmbH ^{x,x)} , Nürnberg	30	295	925
GENOPACE GmbH ^{x)} , Berlin	45,03	0	200
Growth Real Estate EOOD, Sofia, Bulgarien	100	4	2.675
Hypoport Africa Proprietary Ltd., Kapstadt ^{xxx)} , Südafrika	60	72	2370
Hypoport Asia Pte. Ltd., Singapur ^{xxx)}	100	1	51
Hypoport B.V., Amsterdam, Niederlande	100	812	5.436
Hypoport Financing AG ^{x)} , Berlin (ehemals: Hypoport Financing GmbH, Berlin)	100	4.747	50.295
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH ^{x)} , Berlin	100	0	61
Hypoport Holding GmbH ^{x)} , Berlin	100	0	47.785
Hypoport hub SE ^{x)} , Berlin	100	0	1.065
Hypoport InsurTech AG ^{x)} , Berlin	100	0	16.419
Hypoport I&P GmbH ^{x)} , Berlin	100	0	25
Hypoport Mortgage Market GmbH ^{x)} , Berlin	100	0	66.925
Hypoport Pluto 2 Vorratsgesellschaft mbH ^{x)} , Berlin	100	0	25
Hypoport Real Estate & Mortgage AG ^{x)} , Berlin (ehemals: Value AG the valuation group, Berlin)	100	0	38.103
Hypoport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100	83	0
LBL Data Services B.V., Amsterdam, Niederlande	50	33	485
Maklaro GmbH ^{x)} , Hamburg (ehemals Maklaro NewCo GmbH, Hamburg)	100	0	0
OASIS Software GmbH ^{x)} , Berlin	100	253	612
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH ^{x)} , Saarbrücken	100	0	66
Qualitypool GmbH ^{x)} , Lübeck	100	0	1.955
Qualitypool Versicherungsmakler Service GmbH ^{x)} , Lübeck (ehemals AmexPool AG, Buggingen)	100	0	5.591
REM CAPITAL AG ^{x)} , Stuttgart	100	0	2.780
sia digital GmbH ^{x)} , Berlin (vormals sia assekuranz GmbH, Berlin)	100	0	1.397
Smart InsurTech AG ^{x)} , Berlin	100	0	12.061
Source.kitchen GmbH ^{x)} , Leipzig	100	0	25
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,02	645	5.894
trinance GmbH ^{x)} , Lübeck	100	0	417
Value AG the valuation group ^{x)} , Berlin (ehemals: Profit NewCo AG, Berlin) ^{x)}	100	0	28.930
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucher-information mbH ^{x)} , Berlin	100	0	227
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100	147	672
Volz Vertriebsservice GmbH ^{x)} , Weingarten	100	80	26
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100	349	550

^{x)} Jahresergebnis nach Ergebnisabführung

^{xx)} Jahresabschluss 31.12.2024

^{xxx)} Jahresabschluss 31.10.2025

^{xxxx)} Jahresabschluss 31.12.2023. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.

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

Auf den Verrechnungskonten mit den Verbundunternehmen werden Forderungen und Verbindlichkeiten aus Kostenweiterberechnungen, der umsatzsteuerlichen Organschaft und erbrachten Dienstleistungen sowie Ansprüche aus Ergebnisabführungen saldiert ausgewiesen, da grundsätzlich eine Aufrechnungslage besteht. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen setzen sich aus sonstigen Forderungen aus Darlehen mit 19.156 T€ (Vorjahr: 16.463 T€) und aus laufenden Lieferungen und Leistungen mit 19.920 T€ (Vorjahr: 14.023 T€) zusammen. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Laufzeit bis zu einem Jahr. Die im Vorjahr in Höhe von 500 T€ ausgewiesenen Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen betrafen sonstige Forderungen aus Darlehen.

3.5 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen mit 3.886 T€ Steuerguthaben (Vorjahr: 5.262 T€). Vom Gesamtbetrag der sonstigen Vermögensgegenstände hat ein Betrag von 53 T€ (Vorjahr: 53 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

3.6 Latente Steuern

Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem ein Überhang von 4.781 T€ an passive latente Steuern bestand, ergibt sich im Jahresabschluss zum 31.12.2025 aus der Saldierung von 9.453 T€ aktiven latenten Steuern und 3.075 T€ passiven latenten Steuern ein Aktivüberhang in Höhe von 6.380 T€. Das Aktivierungswahlrecht für die sich insgesamt ergebende Steuerentlastung wird insoweit ausgeübt, als dass in der Bilanz keine latenten Steuern ausgewiesen werden. Aus der Veränderung der latenten Steuern ergab sich in Höhe von 4.781 T€ ein latenter Steuerertrag im Geschäftsjahr.

Die starke Veränderung der latenten Steuern ist in der Veränderung der steuerlichen Organkreise durch Kündigung bzw. Neuabschluss von Ergebnisabführungsverträgen begründet.

Die latenten Steuern zum 31.12.2025 setzen sich wie folgt zusammen:

Aus Bilanzpostenunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen entstehen aktive latente Steuern in Höhe von 1.189 T€ und passive latente Steuern von 638 T€, sodass sich daraus ein positiver Saldo von 552 T€ ergibt.

Aus Bilanzpostenunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen aus beim Organträger bilanzierten latenten Steuern aus Bilanzpostenunterschieden der Organgesellschaften entstehen aktive latente Steuern von 3.461 T€ und passive latente Steuern von 2.437 T€, sodass sich daraus ein positiver Saldo von 1.024 T€ ergibt.

Weitere aktive latente Steuern resultieren aus dem steuerlichen Verlustvortrag in Höhe von 4.803 T€.

Insgesamt ergeben sich somit aktive latente Steuern von 9.453 T€ und passive latente Steuern von 3.075 T€, sodass sich hieraus ein Gesamtbetrag aktiver latenter Steuern von 6.380 T€ ergibt.

Die aktiven latenten Steuern aus Bilanzpostenunterschieden der Hypoport SE resultieren im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden der Beteiligungsbuchwerte, während die passiven latenten Steuern hieraus auf Bewertungsunterschieden bei Personalkostenrückstellungen zurückzuführen sind.

Die aktiven latenten Steuern aus Bilanzpostenunterschieden bei den Organgesellschaften betreffen im Wesentlichen Bewertungsunterschiede eines Geschäfts- oder Firmenwertes, während die passiven latenten Steuern aus den Organgesellschaften im Wesentlichen auf aktivierte selbsterstellte immaterielle Vermögensgegenstände (Entwicklungsleistungen) zurückzuführen sind.

Die Bewertung erfolgt zum unter „2. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung“ genannten Steuersatz unter Berücksichtigung der künftigen Körperschaftsteuersatzänderung.

3.7 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 (31.12.2023: 6.872.164) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Der rechnerische Wert der Stückaktien beträgt 1 Euro.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juni 2025 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 93.939.454,66 € auf neue Rechnung vorgetragen.

3.8 Eigene Anteile

Hypoport hält eigene Aktien, die zur Weitergabe an Mitarbeiter und für Firmenkäufe vorgesehen sind. Die am Bilanzstichtag im Bestand befindlichen 217.417 Aktien entsprechen 217.417,00 € bzw. 3,2% des gezeichneten Kapitals und werden offen vom Eigenkapital abgesetzt. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2025 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2025	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals	Anteil am Grundkapital	Anschaffungs- kosten	Veräußerungs- preis	Veräußerungs- ergebnis
		€	%	€	€	€
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

Hypoport hat im Geschäftsjahr 2025 ein Aktienrückkaufprogramm gestartet. Ziel des Programms ist insbesondere der Erwerb eigener Aktien zur Bedienung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen sowie für allgemeine Unternehmenszwecke.

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 der Kapitalrücklage zugeführt.

3.9 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält die Aufgelder aus den durchgeführten Kapitalerhöhungen (Jahr 2001: 0,4 Mio. €, Jahr 2018: 46,9 Mio. € und Jahr 2023: 49,6 Mio. €), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 bis 2010 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 – 2004 (1,2 Mio. €), Beträge in Höhe des Nennwertes der im Jahr 2006 (0,1 Mio. €) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (0,2 Mio. €) eingezogenen eigenen Aktien, Beträge aus dem Verkauf von Aktien im Jahr 2020 (14,1 Mio. €), Aufgelder aus dem Erwerb eigener Aktien im Jahr 2025 (minus 5,0 Mio. €) sowie Beträge aus der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (6,4 Mio. €, davon im Geschäftsjahr 2025: 1,2 Mio. €).

3.10 Bilanzgewinn

Die Veränderung des Bilanzgewinns betrifft neben dem Jahresüberschuss in Höhe von 4.695.687,11 € die Zuführungen aus der Weitergabe von eigenen Aktien an Mitarbeiter in Höhe von 92.409,99 €. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von 93.939.454,66 € (Vorjahr 109.618 T€) enthalten.

3.11 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“).

3.12 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.

3.13 Ergebnisverwendung

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 98.727.551,76 € auf neue Rechnung vorzutragen.

3.14 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für sonstige Personalkosten mit 1.842 T€ (Vorjahr: 1.947 T€), für Tantieme 791 T€ (Vorjahr: 1.214 T€) und für ausstehende Rechnung mit 338 T€ (Vorjahr: 534 T€).

3.15 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 331 T€ resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen von Bankdarlehen in Höhe von 20.331 T€ und der Aufnahme von einem Darlehen in Höhe von 20.000 T€.

3.16 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus sonstigen Verbindlichkeiten aus Darlehen in Höhe von mit 38.465 T€ (Vorjahr: 28.244 T€) und aus sonstigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus der laufenden Verrechnung in Höhe von 3.159 T€ (Vorjahr: 2.020 T€).

3.17 Verbindlichkeiten

	31.12.2025 T€	Restlaufzeiten	
		bis zu 1 Jahr T€	über 1 Jahr T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	127.226 (127.557)	30.131 (20.331)	97.095 (107.226)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	48 (252)	48 (252)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	41.625 (30.265)	41.625 (30.265)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen (Vorjahr)	1.032 (2.357)	1.032 (2.357)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.964 (2.130)	1.964 (2.130)	0 (0)
	171.895	74.800	97.095
(Vorjahr)	(162.561)	(55.335)	(107.226)

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeit hat ein Betrag von 7.170 T€ (Vorjahr: 14.143 T€) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Davon entfallen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 7.170 T€ (Vorjahr: 14.143 T€).

3.18 Umsatzerlöse

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

3.19 Erträge und Verluste aus Gewinnabführungsverträgen

Die Erträge und Verluste aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen und freiwilligen Verlustübernahmen mit der Qualitypool GmbH (Ertrag: 0,2 Mio. €, Vorjahr: 1,1 Mio. €), der FIO SYSTEMS AG (Ertrag: 4,5 Mio. €, Vorjahr: 1,2 Mio. €), der Hypoport Holding GmbH (Ertrag: 13,5 Mio. €, Vorjahr: Verlust 9,3 Mio. €), der Future Finance SE (Verlust: 6 T€, Vorjahr: 4 T€) und der Hypoport Grundstücksmanagement GmbH (Verlust: 0,4 Mio. €, Vorjahr: 0,4 Mio. €). Aufgrund von Veränderungen in den steuerlichen Organschaften bestehen mit der Dr. Klein Wowi Finanz AG (Vorjahr Ertrag: 1,8 Mio. €), der Dr. Klein Ratenkredit GmbH (Vorjahr Ertrag: 5,0 Mio. €), der Europace AG (Vorjahr Verlust: 0,2 Mio. €) und der Maklaro GmbH (Vorjahr Verlust: 1,7 Mio. €) keine Ergebnisabführungsverträge und freiwillige Verlustübernahmen mehr.

3.20 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragssteueraufwendungen werden die Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und die Gewerbeertragsteuer ausgewiesen. Außerdem sind in dieser Position latente Steuererträge erfasst, die aus der Umkehrung von temporären Differenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen sowie der Aktivierung bzw. der Inanspruchnahme von Verlustvorträgen resultieren.

Im Berichtsjahr führten Veränderungen in den steuerlichen Organschaften zu einem latenten Steuerertrag von 4.781 T€, der unter den Ertragsteuern ausgewiesen wird. Dieser Steuerertrag resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung passiver latenter Steuern früherer Organgesellschaften bei der Hypoport SE. Wir verweisen auch auf unsere Erläuterungen unter Abschnitt 3.6.

3.21 Periodenfremde Erträge und Aufwendungen sowie Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung

Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen periodenfremden Erträge in Höhe von 574 T€ (Vorjahr: 241 T€) betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 572 T€ (Vorjahr: 129 T€).

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen periodenfremden Aufwendungen in Höhe von 89 T€ (Vorjahr: 79 T€) betreffen im Wesentlichen Personalkosten für das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm des Vorjahres in Höhe von 51 T€ sowie Gebäudenebenkosten von 15 T€.

Ebenfalls von außergewöhnlicher Größenordnung ist ein in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltener Betrag von 2,5 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €) von Mietaufwendungen, welche aufgrund von nicht genutzter Bürofläche durch die Tochterunternehmen, wie in den Vorjahren, durch die Hypoport SE übernommen wurden.

4 SONSTIGE ANGABEN

4.1 Dem Vorstand gehörten folgende Personen an

Ronald Slabke, Diplom-Betriebswirt	Vorsitzender des Vorstands, verantwortlich für die Segmente 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 Platform sowie die Themen Personalwesen und Verwaltung, Mitglied des Aufsichtsrates der AmexPool AG, Klein Privatkunden AG, Dr. Klein Wowi Finanz AG, Dr. Klein Wowi Digital AG, FIO SYSTEMS AG, Hypoport InsurTech AG, Hypoport Financing AG, Hypoport Real Estate und Mortgage AG, REM CAPITAL AG und Smart InsurTech AG

4.2 Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an

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

4.3 Vergütungen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen für das Geschäftsjahr 2025 1,9 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €); die der Mitglieder des Aufsichtsrats 300 T€ (Vorjahr: 300 T€).

4.4 Beteiligung nach § 33 Abs. 1 WpHG

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

Herr 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/>.

4.5 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres waren neben den Vorständen durchschnittlich 34 Angestellte (Vorjahr: 41) beschäftigt.

4.6 Konzernverhältnisse

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

4.7 Haftungsverhältnisse

Zugunsten eines verbundenen Unternehmens wurden für die Geschäftsbeziehungen mit fünf Versicherungen fünf zeitlich und betragsmäßig unlimitierte Patronatserklärungen abgegeben. Von den Versicherungen erhielt das verbundene Unternehmen Courtagevorschüsse, die zum Bilanzstichtag noch 0 T€ (Vorjahr: 0 T€) betragen. Gründe für eine Inanspruchnahme aus dem Haftungsbbligo sind nicht ersichtlich, wir schließen dies aus dem jahrelang bestehenden Obligo ohne Inanspruchnahme unsererseits.

4.8 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus mehrjährigen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt 38,0 Mio. € (Vorjahr: 45,6 Mio. €). Von den gesamten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind 6,5 Mio. € (Vorjahr: 6,6 Mio. €) innerhalb eines Jahres, im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren 21,0 Mio. € (Vorjahr: 26,1 Mio. €) und 10,5 Mio. € (Vorjahr: 12,9 Mio. €) nach mehr als 5 Jahren fällig.

4.9 Außerbilanzielle Geschäfte

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

4.10 Abschlussprüferhonorar

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

4.11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem 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 weiteren Ereignisse eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hypoport im Geschäftsjahr 2025 sind.

4.12 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

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

Lübeck, 13. März 2026

Der Vorstand

Ronald Slabke

Stephan Gawarecki

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2025 EUR	Stand 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2025 EUR	Stand 31.12.2025 EUR	Vorjahr EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	373.953,34	9.898,15	0,00	0,00	383.851,49	373.953,34	104,15	0,00	0,00	374.057,49	9.794,00	0,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	335.354,78	0,00	0,00	0,00	335.354,78	13.801,78	4.216,00	0,00	0,00	18.017,78	317.337,00	321.553,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.247.692,76	4.095,43	0,00	0,00	4.251.788,19	2.107.575,76	378.727,43	0,00	0,00	2.486.303,19	1.765.485,00	2.140.117,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	658.053,24	9.880,00	0,00	0,00	667.933,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	667.933,24	658.053,24
	5.241.100,78	13.975,43	0,00	0,00	5.255.076,21	2.121.377,54	382.943,43	0,00	0,00	2.504.320,97	2.750.755,24	3.119.723,24
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	125.643.994,79	20.259.366,80	20.259.266,80	0,00	125.644.094,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.644.094,79	125.643.994,79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	171.924.052,51	7.429.646,83	22.012.193,05	0,00	157.341.506,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157.341.506,29	171.924.052,51
3. Beteiligungen	3.742.551,82	0,00	0,00	0,00	3.742.551,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.742.551,82	3.742.551,82
4. Genossenschaftsanteile	250,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
5. Sonstige Ausleihungen	180.427,26	0,00	0,00	0,00	180.427,26	180.427,26	0,00	0,00	0,00	180.427,26	0,00	0,00
	301.491.276,38	27.689.013,63	42.271.459,85	0,00	286.908.830,16	180.427,26	0,00	0,00	0,00	180.427,26	286.728.402,90	301.310.849,12
	307.106.330,50	27.712.887,21	42.271.459,85	0,00	292.547.757,86	2.675.758,14	383.047,58	0,00	0,00	3.058.805,72	289.488.952,14	304.430.572,36

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Hypoport SE, Lübeck

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hypoport SE, Lübeck, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der Hypoport SE, Lübeck, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

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

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Jahresabschluss der Hypoport SE werden unter dem Bilanzposten "Finanzanlagen" Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 125,6 Mio. (31,8% der Bilanzsumme) ausgewiesen (im Vorjahr: EUR 125,6 Mio. (32,2% der Bilanzsumme)).

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

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

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

Verweis auf zugehörige Angaben

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

Sonstige Informationen

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

1. Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts
 - die gesonderte Erklärung zur Unternehmensführung, auf welche in Abschnitt VIII. des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
 - der gesonderte nichtfinanzielle Bericht, auf welchen in Abschnitt IX. des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
 - die lageberichts-fremden 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
 - den Bericht des Aufsichtsrats
 - die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht
 - den Vergütungsbericht nach § 162 AktG

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, der Bestandteil der in Abschnitt „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 Jahresabschluss 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 Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür

verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines 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 der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im 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 Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei "Hypoport_SE_JAuJLB_ESEF-2025-31-12.xhtml" (SHA-256-Prüfsumme:

f7f7ec4f6ac520d2db4b9ff67b71716784e49324462bf0ea87bea7f9e3f0a449) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die ESEF-Unterlagen enthaltende [bereitgestellte] Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Juni 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 2. August 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2024 als Abschlussprüfer der Hypoport SE, Lübeck, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im zusammengefassten Lagebericht des geprüften Unternehmens angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen bzw. für die von diesem beherrschten Unternehmen erbracht:

- Formelle Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG der Hypoport SE
- 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 Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses 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
Wirtschaftsprüfer

gez. Przymusinski
Wirtschaftsprüfer